

THIAGO SILVA ANDRIANI

ELEMENTOS DE ANÁLISE PARA A IMPLANTAÇÃO DE UM CONDOMÍNIO RURAL
NA PROPRIEDADE “SÍTIO DOS CHALÉS”, LOCALIZADA NO MUNICÍPIO DE
RANCHO QUEIMADO – SC.

FLORIANÓPOLIS

2002

THIAGO SILVA ANDRIANI

ELEMENTOS DE ANÁLISE PARA A IMPLANTAÇÃO DE UM CONDOMÍNIO RURAL
NA PROPRIEDADE “SÍTIO DOS CHALÉS”, LOCALIZADA NO MUNICÍPIO DE
RANCHO QUEIMADO – SC.

Trabalho de Conclusão de Estágio apresentado à
disciplina Estágio Supervisionado – CAD 5236, como
requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em
Administração da Universidade Federal de Santa
Catarina, área de concentração em _____.

Professor Orientador: Luís Moretto Neto

FLORIANÓPOLIS

2002

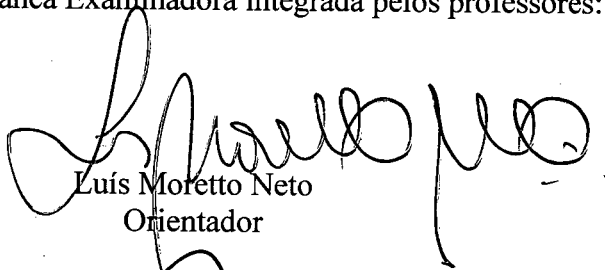
THIAGO SILVA ANDRIANI

ELEMENTOS DE ANÁLISE PARA A IMPLANTAÇÃO DE UM CONDOMÍNIO RURAL
NA PROPRIEDADE “SÍTIO DOS CHALÉS”, LOCALIZADA NO MUNICÍPIO DE
RANCHO QUEIMADO – SC.

Este Trabalho de Conclusão de Estágio foi julgado adequado e aprovado em sua forma final pela Coordenadoria de Estágios do Departamento de Ciências da Administração da Universidade Federal de Santa Catarina, em 02 de Setembro de 2002.

Prof. Sinésio Stefano Dubiela Ostroski
Coordenador de Estágios

Apresentada à Banca Examinadora integrada pelos professores:



Luís Moretto Neto
Orientador



Altamiro Damían Préve
Membro



Pedro da Costa Araújo
Membro

AGRADECIMENTOS

À Deus, pelo privilégio de aqui estar, tendo a oportunidade de me aprimorar e evoluir como ser humano;

Aos meus pais, Wilson e Maristela, por todo o amor que vêm me transmitindo ao longo da vida, e pela liberdade proporcionada para que eu possa traçar meus próprios caminhos;

À minha irmã, Marina, por toda amizade e companheirismo;

À Sara, minha namorada, por me fazer cada dia mais feliz, além de toda compreensão, carinho e incentivo nos momentos difíceis;

Ao meu orientador, professor Luís Moretto Neto, e à professora Sandra Sulamita Nahas Baasch, sempre atenciosos e dispostos a esclarecer minhas dúvidas;

À todas as outras pessoas aqui não citadas, mas que de alguma forma auxiliaram na conclusão deste trabalho.

SUMÁRIO

AGRADECIMENTOS.....	p.03
LISTA DE FIGURAS.....	p.06
RESUMO.....	p.07
1 INTRODUÇÃO.....	p.08
2 OBJETIVOS.....	p.11
2.1 Objetivo geral.....	p.11
2.2 Objetivos específicos.....	p.11
3 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA.....	p.12
3.1 As origens do turismo no espaço rural.....	p.12
3.2 O turismo no espaço rural: Mundo.....	p.13
3.2.1 Exemplo de turismo no espaço rural português.....	p.16
3.2.2 Exemplo de turismo no espaço rural chileno.....	p.20
3.3 O turismo no espaço rural: Brasil.....	p.22
3.3.1 Contextualização.....	p.22
3.3.2 Conceitos e definições.....	p.26
3.3.3 Situação do turismo no espaço rural em território brasileiro.....	p.31
3.3.3.1 Exemplo de turismo no espaço rural brasileiro: Lages-SC.....	p.33
3.3.4 O turismo de segunda residência no espaço rural.....	p.35
3.4 Os impactos da atividade turística.....	p.37
3.4.1 Impactos físicos ou territoriais.....	p.38
3.4.2 Impactos econômicos.....	p.41
3.4.3 Impactos sócio-culturais.....	p.44
3.5 Projeto de viabilidade.....	p.48
3.5.1 Conteúdo básico do projeto.....	p.49
3.5.1.1 Aspectos jurídicos/legais.....	p.49
3.5.1.2 Aspectos mercadológicos.....	p.50
3.5.1.3 Aspectos administrativos.....	p.52
3.5.1.4 Aspectos contábeis.....	p.53
3.5.1.5 Aspectos técnicos.....	p.53
3.5.1.6 Aspectos econômico-financeiros.....	p.54
3.5.2 Fases do projeto.....	p.59
4 METODOLOGIA.....	p.61
4.1 Tipo de estudo.....	p.61
4.2 Técnicas de coleta de dados.....	p.62
4.3 Universo e amostra.....	p.63
4.4 Tratamento dos dados.....	p.63

5 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO.....	p.64
5.1 O Município de Rancho Queimado.....	p.64
5.2 A propriedade “Sítio dos Chalés”.....	p.67
6 APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS.....	p.70
6.1 O condomínio rural “Vila das Hortênsias”.....	p.70
6.2 Aspectos jurídicos/legais.....	p.70
6.3 Aspectos administrativos e contábeis.....	p.72
6.4 Aspectos mercadológicos.....	p.75
6.5 Aspectos técnicos.....	p.76
6.6 Aspectos econômico-financeiros.....	p.85
7 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	p.99
REFERÊNCIAS.....	p.101
APÊNDICES.....	p.107
ANEXOS.....	p.115

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 01 – Efeito multiplicador.....	p.42
FIGURA 02 – Forma simplificada de fluxo de caixa geral do projeto	p.58
FIGURA 03 – Localização do município de Rancho Queimado.....	p.65
FIGURA 04 – Áreas do empreendimento.....	p.77
FIGURA 05 – Vista aérea da propriedade “Sítio dos Chalés” – 1.....	p.78
FIGURA 06 – Vista aérea da propriedade “Sítio dos Chalés” – 2.....	p.78
FIGURA 07 – Sistema viário atual – 1	p.80
FIGURA 08 – Sistema viário atual – 2.....	p.80
FIGURA 09 – Hortênsias no interior da propriedade.....	p.83
FIGURA 10 – Grinaldas de noiva no interior da propriedade.....	p.84
FIGURA 11 – Vista da quadra poliesportiva	p.85
FIGURA 12 – Investimentos: serviços de topografia.....	p.86
FIGURA 13 – Investimentos: sistema viário.....	p.87
FIGURA 14 – Investimentos: energia elétrica / iluminação.....	p.87
FIGURA 15 – Investimentos: abastecimento de água.....	p.87
FIGURA 16 – Investimentos: paisagismo.....	p.87
FIGURA 17 – Investimentos: recreação.....	p.88
FIGURA 18 – Investimentos adicionais.....	p.88
FIGURA 19 – Total de recursos necessários para a implantação.....	p.88
FIGURA 20 – Custo global do empreendimento.....	p.89
FIGURA 21 – Receita bruta auferida.....	p.89
FIGURA 22 – Resultado líquido do empreendimento.....	p.90
FIGURA 23 – Payback – cenário realista.....	p.91
FIGURA 24 – Payback – cenário otimista.....	p.92
FIGURA 25 – Payback – cenário pessimista.....	p.93
FIGURA 26 – Resumo payback.....	p.94
FIGURA 27 – Valor atual – cenário realista.....	p.95
FIGURA 28 – Valor atual – cenário otimista.....	p.96
FIGURA 29 – Valor atual – cenário pessimista.....	p.97
FIGURA 30 – Resumo VPL.....	p.98

RESUMO

ANDRIANI, Thiago Silva. **Elementos de análise para a implantação de um condomínio rural na propriedade “Sítio dos Chalés”, localizada no município de Rancho Queimado – SC.** 2002. XX f. Trabalho de Conclusão de Estágio (Graduação em Administração). Curso de Administração, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis.

O presente trabalho tem o objetivo de apresentar elementos a serem considerados para a implantação de um condomínio rural na propriedade atualmente denominada “Sítios dos Chalés”, localizada no município de Rancho Queimado – SC. A metodologia utilizada foi de pesquisa descritiva e exploratória, realizada por meio de um estudo de caso na referida propriedade. A apresentação dos resultados obtidos foi dividida em tópicos, abordando os aspectos jurídicos e legais; administrativos e contábeis; mercadológicos; técnicos; e econômico-financeiros do empreendimento imobiliário proposto. Concluiu-se, neste estudo, que existem suficientes indicativos de viabilidade para a implantação de um condomínio rural na propriedade.

Palavras-chaves: condomínio rural, turismo no espaço rural, empreendimento imobiliário.

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho se origina do interesse do autor em implantar um condomínio rural na chácara de lazer “Sítio dos Chalés”, de propriedade de sua família. A referida área, de 5,7 hectares, está situada no quilômetro 82 da rodovia BR-282, na localidade de Morro Chato, município de Rancho Queimado-SC. Encontra-se a aproximadamente 5 quilômetros de distância da sede do município de Rancho Queimado, que por sua vez está localizado a cerca de 70 quilômetros do centro de Florianópolis.

Embora o “Sítio dos Chalés” já exista há mais de dez anos, é correto afirmar que ele foi pouco aproveitado pelos seus proprietários ao longo desse período, sobretudo pela inexistência de uma residência com suficiente padrão de espaço e conforto. A utilização da área, quando verificada, ocorre em finais de semana, principalmente nos meses de inverno. Entretanto, a relação “custo x benefício” de manter um sítio de lazer durante todo o ano para utilizá-lo somente em alguns poucos períodos passou a ser considerada insatisfatória pelos proprietários, que passaram a buscar um meio de viabilizar economicamente o imóvel.

Foram levantadas diferentes alternativas econômicas para o “Sítio dos Chalés” como, por exemplo, o desenvolvimento de atividades agrícolas, a criação de animais, e o aproveitamento turístico do espaço, sendo que este último poderia ser realizado através do oferecimento de hospedagem ou do turismo de segunda residência. Após refletirem sobre as alternativas existentes os proprietários do terreno julgaram mais compatível com os seus perfis, e adequado com suas disponibilidades de tempo e recursos, a escolha do turismo de segunda residência como forma de viabilizar economicamente a área. Dentro deste contexto ganhou força a idéia de transformar o “Sítio dos Chalés” em um empreendimento imobiliário, caracterizado como condomínio rural.

Assim, este trabalho visa aprofundar esta idéia, sendo de extrema importância para o entendimento de todas as questões envolvidas no negócio. Ele fornecerá elementos de suporte que poderão indicar à posterior concretização do empreendimento, auxiliando nas etapas que venham a se seguir e aumentando as chances de que ele seja conduzido com sucesso. Portanto, o problema de pesquisa do presente estudo é o seguinte:

Que elementos devem ser analisados para a implantação de um condomínio rural na propriedade “Sítio dos Chalés”, localizada no município de Rancho Queimado-SC ?

O empreendimento imobiliário objeto deste estudo receberá o nome de “Vila das Hortênsias”, em virtude da abundância desta espécie de flor no interior da propriedade. A proposta do condomínio é oferecer aos seus futuros proprietários os benefícios de se possuir uma residência em ambiente rural, de forma cômoda e econômica, sem a necessidade de grandes investimentos e elevados custos de manutenção decorrentes da aquisição de um sítio.

A “Vila das Hortênsias” será composta por dez unidades autônomas, que são as áreas de uso privativo onde cada condômino construirá sua residência. O restante da área será destinado ao uso comum, contando com uma excelente infra-estrutura, boas estradas, quadra poliesportiva, lagos para pesca, entre outros equipamentos.

Esta proposta vem de encontro à crescente procura das populações urbanas por momentos de lazer e descanso fora das zonas altamente urbanizadas, em uma busca por maior tranquilidade e contato com a natureza. Segundo Almeida, Froehlich e Riedl (2000) constata-se, nos aspectos sociológicos e psicológicos, que o “retorno às origens” ou a “busca do campo” são anseios legítimos das populações que vivem em grandes centros urbanos, como forma de recuperar as energias para o enfrentamento das dificuldades da vida moderna.

Paralelamente ganha espaço a visão de que o desenvolvimento das áreas rurais não pode somente se alicerçar sobre as tradicionais atividades agropecuárias, que já não geram ocupação nem renda suficiente para a maioria das famílias que dela sobrevivem. A economia das zonas rurais precisa se diversificar, sendo que o turismo, inclusive na modalidade de segunda residência, é uma das possíveis alternativas para se atingir este fim. Comprovando esta tendência percebe-se a expansão das iniciativas turísticas no espaço rural, bem como o surgimento de literatura especializada e o crescimento do debate acerca do tema.

Assim, a relevância deste trabalho é justificada, pois apresenta tema bastante discutido atualmente, e aborda a implantação de um empreendimento que visa atender uma necessidade da sociedade atual.

2 OBJETIVOS

2.1 Objetivo geral

Apresentar elementos de análise para a implantação de um condomínio rural na propriedade “Sítio dos Chalés”, localizada no município de Rancho Queimado - SC.

2.2 Objetivos específicos

- Pesquisar os aspectos jurídicos e legais envolvidos;
- Apresentar o modo de administração do condomínio;
- Descrever a infra-estrutura a ser implantada;
- Dimensionar os investimentos que se fazem necessários;
- Analisar os aspectos econômico-financeiros do empreendimento;

3 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

A fundamentação teórica tem o objetivo de apresentar uma revisão do que outros autores já escreveram à respeito de temas que serão relevantes para o desenvolvimento do estudo. Ela fornece a base teórica que irá auxiliar no entendimento e alcance dos objetivos propostos.

A fundamentação teórica apresentada está dividida em três partes principais. A primeira abrange o fenômeno do turismo nos espaços rurais, incluindo suas origens, situação no âmbito mundial e no território brasileiro, características, modalidades existentes, entre outros assuntos. A segunda parte aborda os impactos decorrentes do aproveitamento do turismo, tanto em termos físicos ou territoriais, como também econômicos e sócio-culturais. A terceira e última parte desta fundamentação teórica trata de temas relacionados a elaboração de um projeto/estudo de viabilidade, abordando aspectos relevantes para implantação de um novo empreendimento.

3.1 As origens do turismo no espaço rural

A prática de atividades de lazer e visitação nos espaços rurais é um fenômeno que remonta à antiguidade. Fugindo do cotidiano da grande Roma, imperadores e guerreiros já buscavam abrigo nos campos. Posteriormente, já na idade média, nobres costumavam passar períodos no campo em busca de descanso e lazer. Na Espanha do início do século XI surgem as primeiras hospedarias rurais de que se têm notícia, localizadas no Caminho de Santiago de Compostela, centro de peregrinação cristã. Com a Revolução Industrial e o crescimento do processo migratório para os grandes centros urbanos, as pessoas desenvolveram o costume de visitar parentes e amigos no campo, como forma de afastamento do cotidiano urbano. Contudo, foi na Alemanha, há cerca de 150 anos, que o turismo no espaço rural ganhou contornos de atividade econômica. Fazendas passaram a receber visitantes nos períodos de férias escolares, oferecendo hospedagem e convivência com o cotidiano produtivo. (ROQUE, 2001).

Atualmente, o turismo no meio rural é uma atividade que ganha espaço nas mais diversas partes do mundo. Segundo Roque (2001), ele ocorre sob as mais diversas formas, obtendo índices de crescimento extraordinários. Vai desde modalidades diretamente envolvidas com a vida agropecuária e a cultura local até empreendimentos hoteleiros de grande porte, que têm no rural apenas o espaço físico para sua implantação, sem interação com a realidade local.

De acordo com Barrera (1997), esta abertura do espaço rural para o turismo é uma realidade que pode ser melhor compreendida ao se analisar dois fenômenos: a crise no setor agropecuário, sobretudo para pequenos e médios produtores, que precisaram de alternativas econômicas para complementar sua renda; e a crescente demanda da população urbana por momentos de lazer e descanso longe da poluição, violência e agitação das grandes cidades.

A seguir será realizado um resgate das particularidades do turismo no espaço rural em diversas partes do mundo e, posteriormente uma abordagem à respeito do desenvolvimento desta atividade no Brasil.

3.2 O turismo no espaço rural: Mundo

O turismo no espaço rural é uma atividade que não se apresenta de forma similar nos mais diversos países e continentes. As particularidades e diferenças existentes se devem, sobretudo, a realidades distintas nas características geomorfológicas do espaço, situações econômicas, tradições e cultura local.

Foi somente a partir de 1950, em alguns países do norte e centro da Europa, que as atividades turísticas passaram a ser consideradas estratégicas para o desenvolvimento local. O mesmo aconteceu nos anos de 1970, nos Estados Unidos e países do sul da Europa; na década de 1980 nos países sul-americanos; e a partir de 1990 em alguns países do continente africano, na Oceania e no Japão. (ROQUE,2001).

O berço do turismo no espaço rural é a Alemanha, onde uma série de empreendimentos conhecidos como fazendas hospedeiras geram renda complementar para o produtor rural. Este, em geral, oferece a custo acessível hospedagem, alimentação e inserção no cotidiano rural. Uma outra opção disponível são as excursões ao campo, ou circuitos rurais. Com duração de um dia, o visitante pode desfrutar do cotidiano rural sem a necessidade de se hospedar em uma propriedade. Existem ainda alternativas sem relação com o cotidiano agrícola, como pequenos hotéis localizados em vilarejos e grandes empreendimentos localizados nas montanhas para a prática de esportes de inverno. (ROQUE, 2001).

Na França, país que dispõe de grandes riquezas naturais e culturais, são encontrados, segundo Oxinalde apud Roque (2001), os mais elevados índices de desenvolvimento do

turismo no espaço rural. A força da atividade decorre, em grande parte, de dois fatores: uma eficiente política de organização voltada para a participação dos agentes locais, municipais e regionais; e uma abordagem por produtos (filières) que extrapola os limites administrativos territoriais, criando marcas que garantam um padrão de qualidade. Como exemplos merecem destaque a “Gites de France” (organização das pousadas), relacionada aos tipos de alojamentos, e a Delegação Nacional do Turismo Equestre, relacionada às atividades equestres. Atualmente todos os produtos oferecidos no turismo rural francês possuem instituições que os representam. Outra espécie de empreendimento turístico desenvolvido no espaço rural francês são as estações de esqui, localizadas nos Alpes, no Massivo Central e nos Pirineus. (LAURENT e MANDY, 2000).

Dentro do território espanhol o turismo no espaço rural recebe a denominação de TARS (*Turismo en areas rurales*). Aviles e Requena apud Roque (2001) afirmam que a atividade é principalmente explorada por grandes empreendimentos hoteleiros voltados ao lazer, estética e convenções. Entretanto, segundo Bathke (2002), as iniciativas voltadas para a valorização do cotidiano rural estão se desenvolvendo bastante. Esta oferta consiste em alojamentos em casas particulares, organizadas em associações privadas chamadas “Comunidades Autônomas” que recebem incentivos do Estado. (FEUSER apud BATHKE, 2002). Experiências neste sentido podem ser observadas principalmente na Catalunã e na Galícia, no território de Ocos-Eo em Astúrias, na região de Extremadura, e em Andaluzia. (PRESVELOU, 1998; LEADER, 1993 apud ROQUE, 2001).

Em Portugal, a descoberta dos espaços rurais para o turismo é recente, com crescimento a partir dos anos oitenta. A atividade é oficialmente reconhecida pelo governo como Turismo no Espaço Rural – TER, sendo atualmente dividida, pela *Direcção Geral de Turismo - DGT* (2002), em sete modalidades de hospedagem: turismo de habitação, turismo rural, agro-turismo, casas de campo, turismo de aldeia, hotéis rurais e parques de campismo rural.

Na Áustria, 80% da oferta turística ocorre no espaço rural, ocupando direta ou indiretamente grande parte da população. Entretanto esta oferta é formada, em sua esmagadora maioria, por grandes hotéis de montanha voltados para a prática dos esportes de inverno. A oferta de turismo em propriedades rurais produtivas é comparativamente muito pequena, com maior potencial nas regiões do Tirol, Salzburg e Caríntia. (HAUSER apud ROQUE, 2001).

Já na Itália, receber turistas em suas propriedades agrícolas constitui uma importante forma de complemento de renda para os proprietários rurais. São muito comuns visitas de um dia às propriedades, com direito a apreciação da gastronomia regional, participação nas atividades produtivas e festas típicas, além de conversas ao redor do forno a lenha. Desplanques apud Roque (2001) denomina a atividade como “agricultura de lazer”.

É possível verificar iniciativas em prol do turismo no espaço rural em praticamente todos os demais países do continente europeu, com destaque às atividades realizadas nos países da Comunidade Européia através do programa de fomento LEADER (“Liaison Entre Action de Développement de l’Économie Rurale”). O programa propõe a descoberta de novas alternativas para um desenvolvimento local e sustentável dos espaços rurais, merecendo destaque o aproveitamento do turismo para o alcance deste objetivo. (ROQUE, 2001).

No continente africano o aproveitamento do turismo em áreas rurais ganhou força a partir dos anos 1990, com atrativos voltados às belezas naturais e riqueza cultural da população. Senegal, Zimbábue, Mauritânia, Guiné, Camarões e Mali são exemplos de países que praticam este tipo de turismo. No Senegal existem programas governamentais que incentivam a visita às grandes plantações de amendoim, mas o maior destaque está na originalidade das acomodações, além de uma rica gastronomia e artesanato típicos. Já na Mauritânia o turismo rural ocorre em áreas de deserto, em oásis e também em savanas, onde o turista pode experimentar o modo de vida dos povos nômades. (ROQUE, 2001).

Nos Estados Unidos, rancheiros que habitavam regiões despovoadas sempre acolheram caçadores, pescadores e visitantes em suas terras. Mas foi a partir da década de 1970, quando estes indivíduos resolveram profissionalizar a atividade, oferecendo melhores serviços, que surgiu o turismo rural no país, através das “farm-houses” e “country vacations” (EMBRATUR apud ROQUE, 2001). Atualmente o espaço rural americano oferece uma grande variedade de opções, que vão desde os “country resorts” (voltados ao lazer) e “country spas” (voltados a saúde e estética) até visitas de um dia a subculturas éticas e religiosas, como é o caso dos Amish, que vivem em comunidades bastante fechadas, mantendo um estilo de vida agrário e tradicional. (DONNERMEYER, 2001).

Em países como Austrália e Nova Zelândia, com grande extensão territorial e vastas regiões desabitadas, a atividade turística no espaço rural é oferecida de forma similar, baseada em modalidades praticadas nos Estados Unidos. (ROQUE, 2001).

No continente sul-americano, o turismo no espaço rural começou a ser desenvolvido a partir de 1980. No Uruguai as principais modalidades oferecidas são: a hospedagem em “*estancias*”, propriedades produtivas que abriram suas antigas instalações para turistas, que podem participar do cotidiano agropecuário e conviver com os moradores; hospedagem em “*hoteles de campo*”, empreendimentos localizados em áreas rurais que prezam pelo conforto, similares a hotéis tradicionais; e passeios “*por el dia*”, modalidade em que o visitante passa um curto período (máximo 12 horas) desfrutando de diversas atividades tipicamente rurais. (MAILHOS apud ROQUE, 2001).

No Chile, Bathke (2002) menciona que as experiências com o turismo rural, principalmente o agroturismo, tem gerado benefícios positivos para a população envolvida nos serviços de alojamento, artesanato, gastronomia, apresentações folclóricas, entre outros. Existe um crescente interesse da população urbana pelo contato com a natureza e a vida rural.

Na Argentina iniciativas de turismo nos espaços rurais se espalharam por todo o país, com especial destaque para as Províncias da Patagônia e Buenos Aires onde se encontram a maioria dos estabelecimentos. O turismo surge como alternativa para o desenvolvimento das áreas rurais, criando empregos, valorizando a cultura local e ampliando mercados para a produção agroindustrial. (BARRERA, 2000).

A seguir serão apresentados, com maior riqueza de detalhes, dois exemplos de turismo praticado no espaço rural: o primeiro, localizado no continente Europeu, é o exemplo de Portugal; e o segundo, no continente americano, o exemplo chileno.

3.2.1 Exemplo de turismo no espaço rural português

Há algumas décadas Portugal vem se consolidando como um importante destino turístico mundial, sendo esta atividade de importância estratégica no contexto econômico do país, não só pelos efeitos diretos como também pelos indiretos que vem produzindo no nível de emprego, de receitas e das contas externas nacionais. O turismo em Portugal, entretanto,

baseia-se nos tradicionais modelos de sol/praias, e cidades/monumentos, além do turismo religioso em Fátima, em escala menor aos anteriores. Os principais polos turísticos do país são: Algarve; Lisboa e costa do Estoril; o Arquipélago de Madeira; e a cidade do Porto. (RIBEIRO, 2000).

A vocação turística dos espaços rurais é uma descoberta relativamente recente no país, mas que passou a receber intenso apoio técnico e financeiro das entidades governamentais portuguesas e da comunidade europeia, que vêem o turismo como uma promissora alternativa na tentativa de se encontrar soluções para os problemas do meio rural europeu (sobretudo nas regiões mais desfavorecidas), nos planos demográfico, econômico, e cultural, entre outros.

Em 1986, com a promulgação do Plano Nacional de Turismo, esta nova atividade é oficialmente reconhecida em Portugal, sob a denominação de “Turismo em Espaço Rural - TER”.

“O Turismo no Espaço Rural (TER) consiste no conjunto de actividades e serviços realizados e prestados mediante remuneração em zonas rurais, segundo diversas modalidades de hospedagem, de actividades e serviços complementares de animação e diversão turística, tendo em vista a oferta de um produto turístico completo e diversificado no espaço rural”. (Direcção Geral de Turismo – DGT, 2002).

Atualmente, conforme dados da DGT (2002), são prestados serviços de hospedagem nas seguintes modalidades:

- Turismo de habitação – serviço de natureza familiar realizado em antigas residências de comprovado valor arquitetônico, histórico ou artístico. O proprietário deve habitar a residência onde ocorre a hospedagem;
- Turismo rural – serviço de hospedagem de natureza familiar, praticado em casas particulares mais rústicas, onde também habita o proprietário. Estão localizadas em pequenos povoados ou próximas a estes, devendo estar integradas à arquitetura típica regional;
- Agro-turismo – hospedagem em residências particulares localizadas dentro de propriedades agrícolas, proporcionando ao turista a possibilidade de conhecer e participar das rotinas diárias;

- Casas de campo – serviço de hospedagem em construções que devem estar integradas à arquitetura e ambiente rústico da zona onde se situam. Nesta modalidade os proprietários do imóvel não precisam residir no local;
- Turismo de aldeia – serviço de hospedagem em empreendimentos compostos por pelo menos cinco casas particulares situadas numa aldeia ou centro rural, e que sejam representativas da arquitetura típica local;
- Hotéis rurais – estabelecimentos hoteleiros de natureza familiar explorados diretamente por seus donos ou familiares, utilizados simultaneamente como residência própria;
- Parques de campismo rural – terrenos destinados permanentemente ou temporariamente à instalação de acampamentos, situados ou não dentro de propriedades agrícolas. A área não deve ultrapassar 5000 m² e deve estar devidamente sinalizada quando em funcionamento.

Podem ainda estar integradas ao contexto do TER em Portugal, as atividades de animação e diversão destinadas aos turistas, desde que contribuam para a divulgação dos produtos e das tradições de uma determinada região.

O território português, para fins do turismo no espaço rural, está dividido em sete regiões: Norte; Centro; Lisboa e Vale do Tejo; Alentejo; Algarve; Madeira; e Açores. Conforme levantamento estatístico realizado pela DGT (2002), referente ao ano de 2001, e contemplando as modalidades de turismo de habitação (TH), turismo rural (TR), agro-turismo (AT), e casas de campo (CC), a oferta de estabelecimentos estava assim distribuída:

- 685 estabelecimentos cadastrados, sendo 228 na modalidade de turismo de habitação; 284 no turismo rural; 122 no agro-turismo; e 51 nas casas de campo;
- Geograficamente, a região Norte possui 41,3% destes estabelecimentos; o Centro 19,3%; Lisboa e Vale do Tejo 13,9%; Alentejo 13,1%; Açores 5,1%; Madeira 4,1%; e Algarve 2,8%.

Conforme dados extraídos deste mesmo levantamento são obtidas as seguintes informações sobre a demanda pelo TER nas modalidades pesquisadas:

- Total de pernoites no ano de 2001: 424.627 (crescimento de 5,2% com relação ao ano de 2000).
- Do total de pernoites em 2001, 52,32% foram realizadas por estrangeiros (decréscimo de 0,9% na demanda externa com relação ao ano de 2000) e 47,68% realizadas por portugueses (acréscimo de 12,8% na demanda interna com relação a 2000);
- Os principais mercados emissores externos em 2001 foram Alemanha, Reino Unido, Holanda e Espanha, que totalizaram 57% das pernoites realizadas por estrangeiros;
- A taxa média de ocupação-cama em 2001: 18,2% (acréscimo de 0,5% com relação ao ano de 2000).

Tendo como base Ribeiro (2000), ficam destacadas como características do turismo praticado no espaço rural português:

- A estratégia oficialmente definida pela qualidade, que direciona-se a um público com elevado poder aquisitivo;
- As exigências legais com relação a preservação e o conforto das propriedades, (que atingem um alto padrão de qualidade) bem como os conhecimentos necessários para acolher bem os turistas (história da região, cultura, gastronomia, domínio de línguas estrangeiras), que são fatores de seletividade para a incorporação da atividade;
- A grande presença feminina no aproveitamento da oferta, sendo que elas constituem cerca de 45% dos titulares formais das unidades de alojamento licenciadas pela Direção Geral do Turismo (Fonte: DGT);
- A delimitação oficial do número máximo de quartos por unidade, que varia de 6 a 10, assim como a exigência de que em certas modalidades de hospedagem os proprietários também habitem as casas abertas ao público, reforçam o caráter familiar, de pequena escala, e ligado a cultura local, que se pretende dar a atividade.

São duas as principais ameaças ao modelo de turismo proposto para o espaço rural português: primeiro, as tentações desenvolvimentistas, que podem por em risco o equilíbrio ambiental e social das regiões onde o turismo acontece; e segundo, a possível atração de investidores que não são oriundos do espaço rural, limitando as oportunidades e benefícios que a população local das regiões envolvidas poderiam vir a usufruir.

3.2.2 Exemplo de turismo no espaço rural chileno

Os esforços para desenvolver o turismo rural vêm aumentando em diversos países da América Latina durante os últimos anos. O Chile é um dos exemplos onde os setores públicos e privados vem tomando iniciativas de apoio a atividade turística nos espaços rurais. O *Instituto de Desarrollo Agropecuario (INDAP)*, por exemplo, órgão ligado ao Ministério da Agricultura do Chile, vem desde 1995 incluindo propostas de desenvolvimento do turismo rural como alternativa de renda à agricultura familiar. (BATHKE, 2002).

Segundo a definição do INDAP, turismo rural é “qualquer atividade turística realizada em um lugar rural” (BATHKE, 2002, p.42.) Já Szmulewicz (1998) salienta que o verdadeiro turismo rural além de se localizar no espaço rural deve estar integrado ao ambiente e a cultura local. Percebe-se que no caso chileno, assim como será verificado no Brasil, existem diferentes conceitos e opiniões com relação ao turismo rural.

Szmulewicz (1998) afirma que as iniciativas públicas e de natureza privada em prol do turismo rural chileno se multiplicaram nos últimos anos, merecendo destaque :

- Fundos para diagnósticos, inventários e estudos de viabilidade no turismo rural;
- Programas de capacitação em turismo rural;
- Projetos privados de ecoturismo em parques nacionais;
- Melhoria da sinalização e transportes no meio rural;
- Criação de circuitos de turismo de aventura e ecoturismo;
- Ações de promoção;
- Criação de associações de turismo rural;
- Seminários para encontros e troca de experiências.

O autor ainda menciona as principais modalidades do turismo rural que são praticadas no Chile, conforme segue:

a) excursões rurais: acontecem nos arredores das áreas urbanas, com duração que varia de meio dia até um fim-de-semana, com o objetivo de se apreciar as paisagens naturais e desfrutar o estilo de vida do campo. (ex: dia de campo, tarde no campo, etc...)

- b) rotas turísticas rurais: ainda poucos, estes circuitos com maior duração foram criados para combinar belezas naturais com o conhecimento da vida no meio rural. (ex: rotas do vinho, circuito turístico-artesanal);
- c) turismo campestre: com grande potencial, porém ainda pouco explorado, consiste em hospedagem econômica para o turista na casa de pequenos agricultores, com o oferecimento de alguns serviços. Inclui-se nesta categoria algumas comunidades indígenas que estão recebendo visitantes interessados em conhecer a sua cultura;
- d) projetos comunitários ou de área de turismo rural: são poucos os exemplos, mas existem casos de projetos integrados para determinados povoados, que reúnem serviços de hospedagem, alimentação e atividades recreativas no meio rural;
- e) agroturismo: praticado em grandes casas localizadas em propriedades agropecuárias, nas quais o visitante, além de desfrutar da hospedagem e alimentação, pode participar de forma recreativa das atividades desenvolvidas no dia-a-dia da fazenda;
- f) acampamentos ecológicos e granjas-escolas: voltado a crianças e jovens, estes sistemas buscam a combinação entre férias e educação ambiental;
- g) agrocamping: seja de propriedade particular ou comunitária, o camping, por ser um projeto que exige menor investimento, é visto como uma boa alternativa para povoados e comunidades rurais.

A *Fundación para la Inovación Agrária (FIA)*, entidade também ligada ao Ministério da Agricultura chileno, define o agroturismo como “o conjunto de atividades organizadas por agricultores como complemento de sua atividade principal, as quais convidam o turista a participar e que constituem de serviços pelos quais se cobra”. (BATHKE, 2002, p.42). A atividade do agroturismo é apontada por Szmulewicz (1998) como a de maior êxito e crescimento dentro do turismo rural chileno, respondendo aos anseios dos agricultores de complementar a renda e buscar novas oportunidades de negócio para enfrentar a crise da agricultura tradicional.

As fazendas que exploram o agroturismo no Chile, possuem, em geral, pequena capacidade de hospedagem, instalações modestas e poucas comodidades. A maioria delas oferece serviço de alojamento com café da manhã, sendo o atendimento personalizado por parte dos anfitriões um diferencial. As atividades recreativas mais comuns são caminhar, pescar e conhecer as

rotinas da fazenda. A administração do negócio fica na maior parte das vezes a cargo das esposas dos proprietários e os empregados envolvidos na atividade turística são os mesmos da fazenda, quase sempre moradores de áreas rurais próximas; caso seja preciso, durante a alta temporada, são contratados mais empregados. (SZMULEWICZ, 1998).

O público que pratica o agroturismo no Chile é majoritariamente composto por adultos e adultos jovens, em geral profissionais de classe média com alto nível educacional. A maior parte dos turistas nacionais provém da capital Santiago, enquanto que os estrangeiros variam: argentinos, brasileiros, americanos, alemães, australianos, etc. Os motivos para escolher esta espécie de hospedagem são a tranquilidade, a qualidade do atendimento e a localização. (SZMULEWICZ, 1998).

3.3 O turismo no espaço rural: Brasil

Neste tópico, a atividade turística no espaço rural será primeiramente contextualizada dentro de dois fenômenos: 1) as mudanças pelas quais passam o meio rural brasileiro e, 2) a crescente demanda da população urbana por momentos de lazer fora dos grandes centros. Posteriormente serão apresentados alguns conceitos e características relacionadas ao desenvolvimento desta atividade no espaço rural brasileiro, seguido de um resgate de sua situação atual em alguns estados, apresentando mais detalhadamente o exemplo de Lages-SC, cidade considerada pioneira do turismo rural no país. Por último será apresentado o fenômeno do turismo de segunda residência nos espaços rurais, segmento que cresce, sobretudo, nas proximidades dos grandes centros urbanos do país.

3.3.1 Contextualização

No Brasil, a decadência dos pequenos produtores rurais, tanto em decorrência das políticas de crédito rural ao longo das décadas, que sempre incentivaram as culturas de exportação dos grandes produtores em detrimento a agricultura familiar (ELESBÃO apud BATHKE, 2002, p.29), quanto pelas próprias mudanças no modo de produção rural, cada vez mais mecanizado e adaptado ao padrão Fordista de produção (MATTEI apud BATHKE, 2002. p.29), ocasionaram alterações profundas nos espaços rurais, especialmente no que tange ao modo de vida dos seus habitantes.

Na análise de Elesbão (2000) os persistentes e crescentes problemas existentes no meio rural brasileiro são decorrentes das ações tomadas no passado e da falta de políticas adequadas, que foram marginalizando os pequenos produtores e dificultando o desenvolvimento do meio rural. O descaso governamental com relação a pequena produção e a agricultura familiar pode ser considerado o grande responsável pelo empobrecimento do campo.

“Nas décadas de 70 e 80, a política agrícola, através da política de crédito rural, foi ao encontro da produção para a exportação, relegando a agricultura familiar de subsistência. Os recursos do crédito rural foram discriminadamente distribuídos beneficiando médios e grandes produtores, consequência da falta de uma política agrícola que realmente visasse resolver os problemas da agricultura e, através destes, os problemas sociais do país.” (ELESBÃO, 2000, p.249).

O aumento da mecanização e automatização na produção agrícola, sobretudo nas médias e grandes propriedades que foram privilegiadas pelo crédito governamental, também tiveram grande impacto sobre as populações rurais. Scheneider e Fialho (2000) em estudo desenvolvido no Rio Grande do Sul concluíram que o processo de modernização que atingiu o campo - em especial durante a década de 70 - ocasionou uma elevada redução no número de postos de trabalho, consequência da “... eliminação das formas transitórias de trabalho antes vigentes como o pequeno arrendamento, a parceria e o trabalho de agregados nas propriedades maiores...” (SCHENEIDER e FIALHO, 2000, p.20).

Os pequenos agricultores, excluídos por essa nova realidade que se apresentou diante deles, viram-se forçados a buscar meios alternativos de garantir a sua sobrevivência e o sustento de suas famílias. De acordo com Bathke (2002) observa-se, conseqüentemente, o aumento do êxodo rural, resultante da migração de uma parcela da população rural rumo aos grandes centros urbanos em busca de melhores condições de vida, e o surgimento de atividades não agrícolas no meio rural, forma encontrada por muitos para complementar a renda familiar, caracterizando um fenômeno chamado pluriatividade.

“O mundo rural deixou de ser um espaço exclusivamente agrícola, com novas atividades econômicas emergindo deste espaço, com um agricultor pluriativo que combina a atividade agrícola com a não agrícola para complementar a renda familiar e gerar ocupação para membros familiares.” (BATHKE, 2002, p.29).

Ao analisar dados extraídos da Pesquisa Nacional de Amostra por Domicílio – PNAD realizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, Scheneider e Fialho (2000) confirmam, em bases numéricas, o quão significativo é este fenômeno na região sul do Brasil. No ano de 1997, das 2,8 milhões de pessoas residentes no meio rural nos três estados

desta região, 763 mil estavam ocupadas em atividades não agrícolas. No período entre 1992 e 1997 a taxa de crescimento dos ocupados em atividades não agrícolas cresceu 3,9% ao ano, enquanto que no mesmo período verificou-se a queda de 4,1% na taxa dos ocupados em atividades agrícolas.

Estudos de Silva (1997), Balsadi (1997), e Del Grossi (1997) apud Scheneider (2000) ressaltam que as atividades não agrícolas, antes consideradas de pequena importância na geração de renda, passaram a fazer parte de cadeias produtivas de maior tamanho e relevância, compostas por agroindústrias, serviços e comunicações.

Assim, verifica-se que as atividades não agrícolas vem ganhando espaço e importância no meio rural, criando novos postos de trabalho e fazendo necessária uma ampla discussão a respeito das mudanças nas políticas públicas voltadas ao campo, visto que este não pode mais ser caracterizado como um espaço exclusivamente agrícola. (BATHKE, 2002).

Ainda nesse sentido, Almeida; Riedl e Froehlich (2000) alertam que o desenvolvimento dos espaços rurais não pode mais estar unicamente sedimentado sobre as atividades agropecuárias tradicionais, fazendo-se necessária a diversificação. A curto e médio prazo o turismo rural merece destaque como a atividade mais promissora.

Blos (2000) compartilha do mesmo ponto de vista, destacando o turismo rural como uma alternativa capaz de melhorar as condições de vida e trabalho no meio rural, havendo também espaço para o oferecimento de serviços e produção de bens não agrícolas.

É dentro desse contexto de mudanças, não só das características mas também da própria vocação do meio rural, que vem se desenvolvendo o turismo - atividade pertencente ao setor terciário da economia - no ambiente rural, espaço onde tradicionalmente são praticadas as atividades do setor primário da economia.

O outro fenômeno responsável pela abertura do espaço rural ao turismo é a crescente demanda das populações urbanas, que cada vez mais vem buscando o contato com a natureza e os espaços rurais durante suas férias ou viagens curtas. Essa tendência do turismo no campo, de acordo com Smulewicz (1998) faz parte de uma tendência maior, caracterizada pela busca de uma vida mais natural, fundamentada sobre coisas mais simples, mais autênticas e puras,

opondo-se a artificialidade da vida moderna nos grandes centros urbanos tão contaminados pelo *stress* e pela poluição.

A associação entre qualidade de vida e o ambiente rural por parte da população urbana também é constatada por Scheneider e Fialho (2000), que atribuem esta percepção, em parte, a incorporação de aspectos relacionados ao ludismo e ao lazer pelos espaços rurais.

Como fatores relacionados às transformações que o meio rural está passando merecem destaque : (SCHENEIDER e FIALHO, 2000, p.31)

- O aumento do tempo livre, consequência das facilidades proporcionadas por avanços tecnológicos nas mais diversas áreas;
- Ampliação e melhoria das estradas que fazem a ligação entre o meio urbano e o rural, reduzindo o tempo de locomoção entre estes espaços, como também dos meios de comunicação (em especial as facilidades das telecomunicações);
- Crescimento do número de residências secundárias e sítios de lazer, até mesmo condomínios fechados em áreas rurais, proporcionando segurança, conforto e qualidade de vida;
- Busca por ambientes mais 'saudáveis' devido ao estresse e alto custo de vida encontrado no espaço urbano, em decorrência do intenso e desordenado crescimento das cidades;
- Para um segmento específico, porém crescente da população, a procura por um estilo de vida exótico, caracterizado pelo isolamento e aproximação da natureza.

A crescente demanda pelo turismo rural, segundo Smulewicz (1998, p.02), baseia-se nos seguintes aspectos:

- Crescente procura por atividades turísticas e recreativas em ambientes limpos de contaminação e com características diversas a vida urbana;
- Crescente interesse em conhecer as atividades agropecuárias do modo como elas acontecem dentro das propriedades rurais, bem como a vida animal e vegetal do ambiente rural;
- Imagem bucólica da vida no campo;

- Necessidade de variação ao turismo tradicional de praias;
- Interesse dos agricultores em incrementar e diversificar suas fontes de recursos;
- Crescente interesse pelo uso do meio ambiente de uma forma que não o degrade;
- Busca por modalidades de turismo ativo, onde o viajante abandona o papel de agente passivo e passa a ser o protagonista da ação;

Também abordando o crescimento da demanda de turismo rural, Cals, Capellà e Vaqué apud Silva, Vilarinho e Dale (2000) o inserem no abrangente fenômeno da reivindicação ecológica, uma resposta à degradação do planeta e à exclusão do não-urbano. Destacam ainda o potencial de se aproveitar a crescente resistência aos pacotes turísticos tradicionais e padronizados oferecidos pelas grandes agências de viagens.

Observa-se que o público que procura esta forma de turismo está buscando uma experiência diferenciada, mais natural e espontânea, não só no contato com o meio ambiente, mas também na convivência com as pessoas, experimentando seus hábitos e valores.

Entretanto, nem todas as atividades turísticas desenvolvidas no espaço rural contemplam as características citadas anteriormente. Surge então o primeiro problema ao se estudar o turismo rural, modalidade relativamente nova no Brasil, que é justamente como defini-lo.

3.3.2 Conceitos e definições

A origem da imprecisão dos conceitos existentes parece estar na tentativa de transferir para a realidade brasileira classificações baseadas nos parâmetros europeus, sendo as duas realidades muito diferentes e complexas, gerando alguns equívocos. (RODRIGUES, 2000).

Muitos destes problemas de definições surgem porque existem autores que chamam a totalidade dos movimentos turísticos apresentados no espaço rural de “turismo rural”, enquanto outros utilizam este termo somente para as atividades que se baseiam na relação do homem com meio rural.

O mais apropriado, de acordo com Cals, Capellà e Vaqué (1995) apud Silva, Vilarinho e Dale (2000), seria utilizar a expressão turismo no espaço rural ou turismo em áreas rurais para

tratar da totalidade dos movimentos turísticos que são praticados no meio rural, reservando a classificação como “turismo rural” para aquelas atividades que buscam transmitir a realidade da vida no campo, seus hábitat, economia e cultura.

Compartilhando de opinião semelhante Tulik (1997) apud Silva, Vilarinho e Dale (2000) denomina como “turismo no meio rural” todas as iniciativas de aproveitamento do turismo existentes no meio rural, apontando que a terminologia “turismo rural”, segundo muitos autores, deve ser empregada como sinônimo de agroturismo, ou seja, apenas quando o turista fica hospedado no meio rural e participa dos trabalhos realizados na propriedade; enquanto que para outros autores, a visita a fazendas e unidades agrícolas, compra de alimentos e artesanato típico já constitui turismo rural. O agroturismo neste caso seria uma mais uma modalidade inserida no turismo rural.

Zimmermann (2002) propõe a denominação “turismo no espaço rural e natural” para o conjunto das atividades que se desenvolvem nestes respectivos espaços. Segundo o mesmo autor, estas atividades são o turismo rural ou agroturismo (usados como sinônimos), o turismo ecológico ou ecoturismo, turismo de aventura, turismo cultural e o turismo esportivo. Em determinadas ocasiões estas atividades podem ser apresentadas de forma isolada, mas em outras elas podem se complementar. Uma fazenda de agroturismo, por exemplo, de acordo com as características naturais da área onde esteja instalada, poderá agregar na sua oferta atividades de cunho ecológico e aventureiro, como caminhadas pela mata e descidas em corredeiras.

Seguem definições de algumas das modalidades que podem ser praticadas no meio rural:

- Agroturismo – Atividade turística desenvolvida em áreas rurais produtivas, com hospedagem na sede da propriedade (adaptada) ou em edificações construídas para tal (pousadas). O turista participa das diferentes atividades agropecuárias desenvolvidas neste espaço. A modalidade deve oferecer produtos naturais de origem local ou regional, gastronomia típica e conhecimento da cultura local. (ZIMMERMANN, 2002).
- Ecoturismo – Atividade turística realizada em áreas naturais que se encontram preservadas, com o objetivo específico de estudar, admirar e desfrutar a flora e a fauna,

assim como qualquer manifestação cultural (passada ou presente) que ocorra nessas áreas. (LASCURAIN apud SCHNEIDER e FIALHO, 2000).

- Turismo de Aventura – Atividade turística que oferece experiências esportivas com sensação de risco em ambientes naturais ou urbanizados. (SZMULEWICZ, 1998).
- Turismo Cultural – Atividade turística embasada na utilização dos recursos culturais, artísticos, históricos e costumes de um território, orientando-se sempre para a preservação do mesmo. (ZIMMERMANN, 2002).

O turismo no meio rural, no entendimento de Campanhola e Silva (2000), consiste em atividades de lazer e turismo realizadas no meio rural e abrange uma série de modalidades definidas a partir dos elementos de oferta: turismo rural, turismo ecológico ou ecoturismo, turismo de aventura, turismo cultural, turismo de negócios, turismo jovem, turismo social, turismo de saúde, turismo esportivo, etc. Neste contexto tão amplo incluem-se : os spas rurais, centros de convenções rurais, as caminhadas, as visitas a parentes ou amigos, visitas a museus, igrejas ou construções históricas; rodeios e feiras; campings, colônias de férias, gastronomia regional; hotéis-fazenda e fazenda-hotéis; esportes da natureza, como alpinismo, rafting, pesca; chácaras de recreio e condomínios rurais de 2º residência.

Já Rodrigues (2000) ao ensaiar uma tipologia para o turismo rural, sugere em primeiro lugar fazer a distinção entre as atividades caracterizadas como lazer (quando acolhe apenas visitantes) e as atividades turísticas (quando ocorre pernoite). Para a autora, classificar como turismo em espaço rural atividades que nada tem a ver com o mundo rural, apenas por questões geográficas, não parece convincente, sugerindo a denominação de lazer peri-urbano e turismo peri-urbano para estas atividades.

Calatrava e Ruiz (1993) apud Silva, Vilarinho e Dale (2000) baseados na literatura existente sobre o tema indicam dois critérios para diferenciar o que se enquadra ou não como turismo rural. O primeiro baseia-se nos elementos que compõem a oferta, ou seja, quando a cultura rural é um elemento importante denomina-se turismo rural, aplicando-se denominações mais específicas - como agroturismo, turismo verde, turismo de caça - para destacar o principal componente da oferta. O segundo critério baseia-se na distribuição dos rendimentos decorrentes da atividade turística; quando os que se beneficia é a comunidade rural ou os agricultores trata-se de turismo rural.

São princípios fundamentais do turismo rural, segundo Zimmermann e Castro apud Blos (2000 p. 202):

- Cultivar a identidade própria e a autenticidade: respeito às características do lugar como um todo, preservação da paisagem, atividades produtivas, cultura étnica do proprietário e do local, arquitetura das edificações da propriedade;
- Harmonia ambiental: cuidado com o ambiente como um todo, buscando obedecer o perfil arquitetônico existente;
- Preservação das raízes e divulgação dos costumes: através da valorização dos aspectos culturais locais; o turista deve poder desfrutar da gastronomia, artesanato, móveis e arquitetura do local.

O turismo rural propriamente dito foi dividido por Rodrigues (2000), para fins de classificação, em dois grandes grupos, que podem subdividir-se, conforme segue:

1- Turismo Rural Tradicional

a) de origem agrícola – acontece em propriedades rurais, geralmente fazendas que fizeram parte da história agropecuária do Brasil. Possuem um patrimônio arquitetônico relativamente suntuoso, com grandes sedes que servem como meio de hospedagem. Algumas ainda desenvolvem atividades agropecuárias mas muitas dedicam-se unicamente ao turismo, mantendo alguns animais e pequenas plantações para promover atividades lúdicas aos hóspedes, como a ordenha de vacas ou a colheita de frutas. São geralmente chamadas de fazenda-hotel, diferente do hotel-fazenda (pertencente a outra categoria, como será visto). Como exemplo temos as antigas fazendas de café no vale do rio Paraíba em São Paulo; as fazendas de Lages-SC, pioneiras do turismo rural no Brasil, localizadas nas rotas dos tropeiros que transportavam gado do sul para o sudeste; as propriedades de tradição pecuarista existentes na chamada Campanha Gaúcha, Rio Grande do Sul; e diversas outras espalhadas pelos mais diversos estados brasileiros.

b) de colonização européia – a origem está relacionada à história da imigração européia no Brasil, merecendo destaque as regiões sul e sudeste, principalmente Santa Catarina, Rio Grande do Sul, São Paulo e Espírito Santo. As atividades turísticas possuem caráter

complementar às atividades rurais. O grau de conforto das propriedades varia, desde as mais luxuosas, como a Casa Valduga, na região vinícola da Serra Gaúcha, até as mais simples, onde pequenos agricultores recebem os viajantes em suas próprias casas, compartilhando a moradia. Dois projetos bem estruturados merecem destaque dentro dessa modalidade. Um deles é o “Caminho das Pedras”, roteiro de 15 km de estradas que objetiva resgatar e preservar o patrimônio histórico relacionado a imigração italiana na Colônia São Pedro - RS, próximo a Bento Gonçalves. O outro projeto chama-se “Estrada Bonita”, localizado em Joinville - SC, região caracterizada pela influência alemã, onde os turistas além da hospedagem podem experimentar a gastronomia típica, conhecer a arquitetura e comprar produtos alimentícios feitos de forma artesanal.

2 – Turismo Rural Contemporâneo

Diferente da primeira categoria, é composta de equipamentos instalados após a década de 70, quando o turismo passa a ser uma atividade econômica importante para o país. Tem como proposta ser uma opção ao tradicional e predominante turismo de sol e praia.

a) hotéis-fazenda – são hotéis que foram construídos no meio rural com o objetivo de explorar o turismo rural, oferecendo atividades como pesca, cavalgadas e esportes, e também valorizando aspectos culturais do campo, como a gastronomia e o folclore.

b) pousadas rurais – estruturas menores e em geral menos luxuosas que os hotéis-fazenda, proporcionam ao turista o desfrute do espaço rural com mais simplicidade.

spas rurais – também enquadrados na modalidade turismo de saúde, situam-se no meio rural com o intuito de oferecer aos hóspedes o bucolismo do campo, caminhadas junto à natureza, esportes aquáticos e banhos de cachoeira, proporcionando relaxamento e bem-estar a quem vai precisar suportar uma dieta rigorosa.

c) segunda residência campestre – via de regra estão localizadas em áreas rurais próximas a grandes centros urbanos, principalmente em regiões serranas, onde a altitude maior proporciona temperaturas mais amenas. É o caso das chácaras de veraneio nos municípios que circundam a região metropolitana paulistana; da região serrana do estado do Rio de Janeiro, em direção a Petrópolis e Teresópolis; e da serra da Guaramiranga, em Fortaleza; dentre muitos outros exemplos existentes.

d) campings rurais – apesar de atualmente passarem por um momento de aparente estagnação, ainda são uma alternativa de hospedagem, localizando-se predominantemente em vales de rios, e áreas com bastante cobertura vegetal.

Esta classificação proposta por Rodrigues (2000, p.67), trata-se, segundo a própria autora de “... uma tentativa de sistematização e classificação, mais sugerindo pistas metodológicas do que pretendendo ser um trabalho acabado”.

A investigação da literatura existente não deixa dúvidas de que ainda resta muita confusão e até contradições quando se trata de conceituar e classificar as diversas formas de turismo que vem sendo praticadas no espaço rural. Alguns aspectos sobre este fenômeno porém ficam evidentes: 1) ele se manifesta sob uma grande variedade de formas; 2) os envolvidos na oferta nem sempre são residentes do meio rural; 3) o grau de intensidade com que se aborda a cultura rural varia; 4) varia também o grau com que a comunidade rural é beneficiada.

3.3.3 Situação do turismo no espaço rural em território brasileiro

As primeiras iniciativas de turismo no espaço rural dentro do território brasileiro surgiram no município de Lages, Santa Catarina, no início dos anos 1980. Setor público e empresários rurais, descontentes com os resultados econômicos da atividade agropecuária, viram no turismo uma boa alternativa para o desenvolvimento da região. O pioneirismo rendeu a cidade o título de “Capital Nacional do Turismo Rural”. (ROQUE, 2001). O agroturismo é a modalidade mais difundida em Lages, realizado em diversas fazendas que abriram suas instalações aos visitantes.

Ainda na região sul, o governo do Rio Grande do Sul vem adotando políticas de desenvolvimento e fomento da atividade por meio da criação de rotas rurais que valorizem produtos locais (ex. uva e vinho) ou outras características marcantes (ex. colonização italiana), e apoiando também a criação de “fazendas-pousadas” na região pecuarista da campanha gaúcha. No estado do Paraná o turismo rural ainda é pouco aproveitado, com iniciativas isoladas em algumas localidades. (ROQUE, 2001).

Na região sudeste, Minas Gerais se consolidou rapidamente dentro da atividade, com um grande número de empreendimentos em funcionamento. A oferta está baseada na preservação

da arquitetura e das tradições agropecuárias das grandes fazendas. Em São Paulo o turismo rural se expandiu a partir de 1996, através de programas coordenados pelo SEBRAE. O sucesso do projeto fez as iniciativas se multiplicarem por todo o estado, com grande variedade na oferta. O potencial do Espírito Santo é melhor aproveitado na região serrana central, o “Triângulo das Montanhas”. Está voltado para a valorização do cotidiano produtivo das propriedades agrícolas; a renda dos produtores é complementada com a venda de queijos, vinhos, doces, embutidos, etc. No Rio de Janeiro existem iniciativas de negócios bem sucedidos em fazendas construídas durante o ciclo do café, que ainda preservam um valioso patrimônio arquitetônico. (BATHKE, 2002; ROQUE, 2001).

A região centro-oeste, na opinião de Zimmermann (2001), possui excelente potencial para o desenvolvimento de todas as atividades turísticas do espaço rural. Merecem maior destaque o estado do Mato Grosso do Sul e o Distrito Federal. No primeiro os resultados são animadores, não só pelo número de propriedades que aderem ao turismo mas também pela adaptação, para o público familiar, de equipamentos anteriormente destinados aos clientes de pesca. No Distrito Federal as iniciativas começaram em 1996 quando pequenos produtores buscaram agregar valor aos seus produtos e obter novas formas de renda. Os empreendimentos mais comuns são restaurantes e pontos de comercialização de hortifrutigranjeiros.

Na região Nordeste, o estado da Bahia é o que apresenta o turismo rural de forma mais estruturada. Desde 1999, parcerias entre o governo estadual, Sebrae e universidades vêm promovendo planos de desenvolvimento regionais centrados no turismo. Um deles é a “Rota do Cacau”, que reúne antigas fazendas com rico patrimônio arquitetônico, proporcionando serviços de hospedagem, alimentação, lazer e dia-de-campo aos turistas. Iniciativas na região de Ilhéus, Itabuna, Chapada Diamantina e periferia de Salvador também são verificadas. (ROQUE, 2001). Foram encontradas poucas informações na literatura consultada à respeito do turismo rural nos outros estados nordestinos.

Segundo Bathke (2002), na região Norte do país o turismo realizado é voltado para a modalidade de ecoturismo, direcionado sobretudo para o público estrangeiro. São poucas as iniciativas na área de turismo rural.

Para melhor ilustrar o turismo praticado no espaço rural brasileiro, será apresentado na sequência o exemplo da cidade de Lages-SC, pioneira neste segmento dentro do país.

3.3.3.1 Exemplo de turismo no espaço rural brasileiro: Lages-SC

Lages é considerada a cidade pioneira na implantação do turismo rural no Brasil, idéia que nasceu com a necessidade de dinamizar a economia local e aumentar o tempo de permanência dos turistas na região, utilizada até então apenas como um local para pernoite. O objetivo era desenvolver um turismo com características diferentes, integrado às atividades agropecuárias que passavam por grandes dificuldades econômicas durante a década de oitenta. O poder público e a iniciativa privada se uniram, alguns fazendeiros adotaram a idéia, e em 1984 foi criada a SERRATUR Empreendimentos e Promoções Turísticas S.A entidade encarregada de coordenar as ações para a transformação da realidade turística local. (BLOS, 2000).

A partir de então foram realizados estudos com o intuito de conhecer e avaliar o potencial turístico da região. Os principais atrativos levantados foram:

- recursos naturais privilegiados - campos, matas, rios, alagados, cascatas;
- clima único - geada e neve;
- fazendas centenárias – participação nas atividades do dia-a-dia;
- cultura e tradição do planalto serrano catarinense – hospitalidade, música, dança, culinária campeira e tradicional de imigrantes.

Como importante ponto positivo para o turismo, merece destaque a localização estratégica do lugar, na confluência de rotas rodoviárias entre o sul e o sudeste, com trânsito constante de pessoas.

Para divulgar a região foi inicialmente realizada uma viagem de familiarização com empresários ligados ao turismo/hotelaria provenientes das regiões sul e sudeste do país. A primeira fazenda a integrar o projeto foi a Pedras Brancas, que rapidamente começou a colher os frutos desta estratégia; outras propriedades seguiram o exemplo e, atualmente, são várias as fazendas integradas ao turismo rural na região. Os bons resultados alcançados comprovaram o potencial do turismo rural em incrementar a economia das fazendas a ele dedicadas. Em muitas propriedades ele vem, inclusive, tomando o espaço das atividades agropecuárias como principal gerador de renda, devido a sua maior rentabilidade se comparada a estas atividades,

processo que se caracteriza como forte ameaça ao desenvolvimento sustentado do local. (BLOS, 2000).

A mudança no perfil dos visitantes, antes mais aventureiros e simples, e agora mais sofisticados e exigentes, fez com que as fazendas, além de manter a autenticidade do lugar investissem mais em conforto e infra-estrutura. Blos (2000) destaca que algumas atingem parâmetros que equiparam-nas a pequenos *resorts* hoteleiros.

“A literatura consultada mostra que o empreendimento turístico rural deve se manter pequeno, sob o risco de se perder o caráter complementar da atividade turística. Entretanto, Lages percorreu um caminho contrário, fazendo com que algumas fazendas de turismo rural se assemelhem a hotelaria convencional, perdendo o caráter da pequena escala e da complementaridade das atividades.” (BLOS, 2000, p.213).

Este mesmo autor caracteriza a clientela típica praticante do turismo rural nas fazendas de Lages da seguinte forma:

- Casal com dois filhos pré-adolescentes (não se excluindo porém outras categorias, como o turista individual, grupos escolares e de terceira idade);
- Perfil socioeconômico médio e médio-alto, em geral profissionais liberais e servidores públicos com renda familiar superior a \$2.400,00 reais;
- Viajam em família ou grupo, em carro próprio, com maior concentração nos períodos de férias escolares (nos finais de semana e feriados longos o fluxo também é elevado). O tempo médio de permanência do público-alvo é 2,5 diárias;
- São provenientes das regiões sul e do estado de São Paulo, sendo que Santa Catarina é o principal centro emissor;

De acordo com Zimmermann (2000), o planalto serrano catarinense – no qual a cidade de Lages está situada - conta com cerca de 80% leitos rurais do estado de Santa Catarina, demonstrando a força da atividade não só no contexto estadual como também nacional, uma vez que a experiência lageana foi pioneira, criando uma metodologia para o restante do país.

O próximo tópico vai abordar um segmento de turismo que vêm crescendo bastante nos espaços rurais brasileiros, principalmente nos arredores dos centros urbanos maiores, o turismo de segunda residência.

3.3.4 O turismo de segunda residência no espaço rural

Como já foi mencionado neste trabalho, o espaço rural brasileiro vêm passando por importantes transformações ao longo das últimas décadas, sobretudo em decorrência da importância cada vez maior das atividades não-agrícolas no contexto econômico rural.

O espaço agrário vem passando por um crescente processo de mercantilização, onde as áreas rurais deixam de ser unicamente associadas às atividades agrícolas ou industriais, passando também às atividades orientadas para o consumo, como o lazer, turismo, residência e preservação do meio ambiente. (SILVA, VILARINHO e DALE, 2000).

Dentro deste cenário merece destaque o crescimento do turismo de segunda residência nos espaços rurais.

A segunda residência ou residência secundária pode ser definida como um alojamento turístico de uso particular, aproveitado de forma temporária, nos momentos de lazer, por indivíduos com residência permanente em um outro lugar. (TULIK apud ASSIS, 2000). Dependendo do espaço onde esteja situado, este tipo de imóvel receberá diferentes nomes. Assis (2000) cita alguns, tais como casa de praia, de veraneio, de campo, de temporada, de férias, entre outros. Otero (2002), por sua vez, lembra que a segunda residência pode se apresentar de diversas formas, como em condomínio vertical (apartamentos), condomínio horizontal, conjunto habitacional, casa isolada, e outros.

A propriedade de uma residência secundária é uma prática aristocrática antiga, que foi recentemente massificada pelo expressivo crescimento da urbanização. A busca por refúgio longe da superpopulação e metropolização das cidades fez uma parcela da população urbana procurar maior tranquilidade e contato com a natureza nas áreas periféricas aos grandes centros urbanos. (ASSIS, 2000).

Tulik apud Assis (2002) vincula este fenômeno ao turismo pendular de fim de semana e férias anuais. Como sugere o autor, a localização da residência secundária é definida por uma relação “tempo x custo x distância”, fazendo com que os espaços naturais mais próximos aos centros emissores recebam uma demanda maior do que outros mais distantes, mesmo que estes últimos possuam recursos naturais e culturais de melhor qualidade.

São muitas as regiões metropolitanas do país que apresentam este fenômeno em suas áreas rurais circunvizinhas, principalmente em zonas serranas, onde as altitudes maiores e a presença de manchas de vegetação mais densas fazem com que as temperaturas verificadas sejam menores, gerando um fator de atratividade. Na região metropolitana de São Paulo é citado o exemplo das chácaras de veraneio, localizadas em municípios que se localizam num raio de até 100 quilômetros do centro da cidade, principalmente junto às serras do Mar, do Japi, e da Cantareira. Estes municípios são em geral cortados por grandes rodovias que facilitam o acesso. Outros exemplos são a zona serrana do Rio de Janeiro, na direção de Petrópolis e Teresópolis; zona metropolitana de Belo Horizonte; serra de Guaramiranga, em Fortaleza; chapada dos Guimarães, em Cuiabá; entre outros. (RODRIGUES, 2000).

A proliferação do turismo de segunda residência têm tido efeitos significativos sobre a paisagem rural das localidades onde é realizado. Neste sentido, os aspectos negativos da atividade costumam ser mais difundidos do que os positivos, sobretudo a especulação imobiliária, que segundo Scheneider e Fialho (2000) estimula o abandono do campo por parte dos pequenos agricultores. Porém Silva, Vilarinho e Dale (2000) mencionam a existência de aspectos positivos que deveriam ser mais bem explorados podendo vir a ser, inclusive, objeto de novas políticas públicas. São eles, a geração de empregos, visto que o contingente de caseiros é bastante representativo no espectro das atividades não-agrícolas praticadas no campo; a cessão de moradia (e em muitos casos o direito de manter uma pequena horta e criações), que em geral acompanha o vínculo empregatício; o uso menos intensivo do solo, da água e outros recursos naturais; e o surgimento de atividades complementares, como criação de pequenos animais (ex: rãs e aves exóticas), piscicultura, floricultura, entre outras.

O uso intensivo do território rural para efeito turístico implica na esterilização da atividade produtiva. A adoção de medidas preventivas, por meio da utilização de instrumentos como o planejamento, regulamentações, e outros que se fizerem necessários poderão estruturar melhor este tipo de turismo, impondo alguns limites ao seu crescimento e minimizando os seus impactos negativos. (DANTAS, 1999). Assim o turismo de segunda residência poderá vir a ser uma atividade geradora de oportunidades no meio rural.

No próximo tópico desta revisão teórica será aprofundada a análise dos impactos da atividade turística sobre um local, não apenas do turismo de segunda residência, mas de todas as formas

de turismo, visto que grande parte destes impactos pode ser comum a qualquer tipo de aproveitamento turístico.

3.4 Os impactos da atividade turística

A atividade turística, assim como qualquer outra atividade desenvolvida pelo homem, ocasionará impactos tanto sobre o local aonde esteja sendo praticada, quanto sobre as pessoas direta ou indiretamente nela envolvidas.

“De acordo com o enfoque funcionalista, impacto é qualquer fator ou perturbação que tende a desequilibrar o estado de equilíbrio dinâmico em que se encontra um sistema. Já de acordo com um enfoque estruturalista, impactos são aqueles fatores, ou condições de um sistema, que levem à mudanças estruturais do mesmo.” (GARCIA apud SOLDATELI, 1999, p.35).

Estes impactos poderão ser considerados positivos ou negativos, dependendo muitas vezes dos princípios sob o qual sejam analisados. Segundo Swarbrooke apud Brüggemann (2001) vem ganhando espaço a partir dos anos 90 os pressupostos do turismo sustentável, decorrentes do conceito de desenvolvimento sustentável, que reconhecem a importância dos agentes locais e entendem que os resultados econômicos devem beneficiar primordialmente a estes.

Pode-se definir o turismo sustentável como aquele que mesmo sendo economicamente viável, não destrói os recursos dos quais a atividade turística dependerá futuramente, sobretudo o meio ambiente físico e as características socioculturais da comunidade local. (SWARBROOKE apud BRÜGGEMANN, 2001).

Assim, a partir da literatura consultada e da consideração aos pressupostos do turismo sustentável, os impactos causados pelo turismo foram divididos em 3 categorias:

- Impactos físicos ou territoriais;
- Impactos econômicos;
- Impactos sócio-culturais

Como a abordagem proposta no trabalho privilegia o turismo realizado no espaço rural, os impactos acima citados serão, na medida do possível, ilustrados com exemplos relacionados a esta forma de turismo.

3.4.1 Impactos físicos ou territoriais

Os impactos do turismo no território, também chamados de impactos físicos, compreendem além dos fatores que afetam o ambiente natural (impactos ecológicos), aqueles que afetam o ambiente construído pelo homem, como os sítios arqueológicos e históricos, equipamentos e instalações, infra-estrutura, e atrativos turísticos construídos, de uma forma geral. (SOLDATELI, 1999).

Os impactos físicos causados pela atividade turística podem ser observados principalmente sobre as formações rochosas, minerais e fósseis; os solos; a flora; a fauna; a qualidade da água; a qualidade do ar; a estética da paisagem; e ao patrimônio arqueológico e histórico. (BRÜGGEMANN, 2001).

Soldateli (1999) enfatiza que a expansão dos equipamentos, instalações e infra-estrutura, e a construção de novos atrativos, causam os impactos negativos mais visíveis do turismo; elas afetam de forma conjunta todos os itens que foram mencionados no parágrafo anterior. Porém estes itens também sofrem outros impactos, não tão evidentes, conforme descrito abaixo: (MATHIESON & WALL, 1983; KUSS, GRAEFE & VASKE, 1990; CEBALLOS-LASCURIÁN, 1996 apud SOLDATELI, 1999).

- Formações rochosas, minerais e fósseis: coleta destes materiais como lembrança (*souvenirs*) pelos turistas e como matéria-prima para fabricação por parte dos artesãos locais; prática de atividades esportivas e recreativas (montanhismo e escalada); vandalismo e destruição de formações rochosas em cavernas e cavidades naturais;
- Solos: retirada da cobertura vegetal; pisoteio generalizado; utilização de veículos (motorizados ou não) e de tração animal, ocasionando, por exemplo, a compactação, erosão e esterilização dos solos;
- Flora: abertura de trilhas; coleta de flores, plantas e lenha; pisoteio; utilização de veículos (motorizados ou não); acampamentos; incêndios e contaminação (lixo, combustíveis, óleo), tendo como maiores consequências a destruição da cobertura vegetal e a diminuição da biodiversidade;

- Fauna: caça e pesca; consumo em pratos típicos; utilização para fabricação de *souvenirs* e; alterações de habitat, tendo como possíveis consequências a perturbação das atividades de alimentação e reprodução, morte de animais, restrições de movimento, etc;
- Qualidade da água: despejo de substâncias tóxicas e de efluentes sem tratamento adequado; uso e ocupação inadequada das vertentes (agricultura com agrotóxicos, falta de saneamento, lixo e aterros sanitários em locais inadequados), gerando contaminação nas águas, assoreamento, destruição das margens, diminuição do oxigênio dissolvido, entre outros;
- Qualidade do ar: poucos estudos mencionam impactos da atividade turística na qualidade do ar; cabe mencionar apenas que os veículos automotores utilizados para a locomoção das pessoas contribuem para a diminuição da qualidade do ar através da liberação de gases poluentes;
- Estética da paisagem: sofre os impactos ocasionados por muitas das formas anteriormente citadas (destruição da vegetação, acúmulo de lixo, vandalismo, entre outros) acrescentando a urbanização desordenada e a poluição arquitetônica;

As propriedades que desenvolvem atividades de turismo rural devem estar constantemente voltadas a preservação do meio ambiente, adotando de acordo com Moreto Neto apud Cancelli (2001) algumas medidas que ajudem a resguardá-lo:

- Proteção da biosfera – através da utilização de materiais que não venham a prejudicá-la;
- Redução na emissão de dejetos e eliminação correta destes – é preciso adotar a coleta reciclável do lixo, utilizar redes de esgotos, e conscientizar o turista para que não polua o meio eliminando dejetos de forma inadequada;
- Economia de energia tradicional e incorporação de fontes alternativas de energia – o empreendedor deve utilizar formas de energia que não agredam o meio ambiente, mostrando que é possível conciliar o tradicional com o moderno e diminuindo a necessidade de construção de hidrelétricas;
- Preocupação com as fontes de água – é necessário propor a economia deste recurso esgotável e realizar o tratamento e a reciclagem das água utilizadas;

- Comercialização com critérios ecológicos – a propriedade de turismo rural deve incentivar o consumo de produtos ecologicamente corretos, como por exemplo verduras orgânicas (sem agrotóxicos);
- Educação ambiental – os agentes envolvidos na oferta de turismo rural podem ajudar a difundir informações que auxiliem na preservação do meio ambiente.

Embora em muitos aspectos o turismo possa ser negativo sob o ponto de vista físico, nem sempre as interações “turismo x território” acontecem de forma unicamente prejudicial a este último. Richardson apud Ruschmann (2000), por exemplo, destaca que o turismo rural incentiva a preservação dos recursos naturais de um local, já que estes geralmente constituem atrativos turísticos importantes. Neste mesmo sentido Swarbrooke apud Brüggemann (2001) menciona que o turismo pode motivar os governos a conservar o meio ambiente natural e os animais que nele habitam devido a seus valores como recursos de turismo, evitando assim estragos maiores que poderiam ser causados pelo desenvolvimento industrial e residencial.

Outros aspectos positivos que podem emergir da atividade turística são ainda apresentados por Swarbrooke apud Brüggemann (2001), tais como: o despertar da consciência ecológica dos visitantes durante as férias, encorajando-os a participar de ações pela proteção ambiental; a manutenção de regiões agrícolas viáveis, a partir da obtenção de uma renda extra pelos agricultores, evitando que paisagens rurais sejam transformadas; a descoberta de novos usos para construções abandonadas, recuperando-as e criando novas atrações para os turistas.

Concluindo esta revisão dos impactos físicos ou territoriais do turismo no espaço rural, fica perceptível que a atividade deve sempre ser praticada de modo a causar a menor quantidade de impactos negativos possíveis; por outro lado devem ser explorados ao máximo os benefícios que ela pode trazer para preservação e recuperação dos espaços naturais e construídos.

Em seguida serão abordados os impactos econômicos que o aproveitamento da atividade turística pode acarretar a uma localidade e seus habitantes.

3.4.2 Impactos econômicos

O debate à respeito dos impactos do turismo no espaço rural não deve girar apenas em torno da preservação do meio ambiente. Também merecem atenção especial as consequências econômicas que atividade trará para a localidade e região onde é praticada, para os agentes envolvidos, e para a comunidade em geral. Uma análise detalhada dos custos e benefícios gerados é indicada, por Swarbrooke apud Brüggemann (2001), para auxiliar a tomada de decisão quanto à propostas de projetos de desenvolvimento do turismo.

Conforme Mathieson & Wall apud Soldateli (1999), são diversos os fatores que irão determinar a magnitude e a característica (positiva ou negativa) dos impactos econômicos do turismo, incluindo:

- A natureza dos principais atrativos e facilidades turísticas;
- O volume e a intensidade de gastos nas áreas de destino;
- O nível de desenvolvimento econômico das áreas de destino;
- O grau em que os gastos dos visitantes recirculam dentro das áreas de destino;
- O grau em que as áreas de destino ajustam-se à sazonalidade da demanda turística;

A partir disto, como principais impactos positivos do turismo, Swarbrooke apud Brüggemann (2001) destaca:

- Criação de empregos;
- Auxílio para manutenção da viabilidade dos negócios locais;
- Estímulo a investimentos internos;
- Reforma e reestruturação da economia em localidades onde outras atividades estão em declínio;
- Injeção de renda na economia local pelo efeito multiplicador;

Com relação ao efeito multiplicador, Cancelli (2000) ressalta que o turismo, por ser uma atividade que depende e se utiliza de uma infinidade de outras atividades, tem potencial para fazer os gastos fluírem através dos mais diversos setores da economia de uma localidade. A figura a seguir demonstra como isto ocorre :

		ÚLTIMOS BENEFÍCIOS
		CONTABILISTAS
		TECNICOS ELETRO-ELETRONICOS
		ENGENHEIROS E ARQUITETOS
		ARTESAOES E ARTISTAS
		ADVOGADOS
DESPESAS DOS TURISTAS	GORJETAS	MECANICOS DE AUTOMOVEIS
ALOJAMENTO	COMISSOES	PADEIROS
REFEICOES E BEBIDAS	DESPESAS ADMINISTRATIVAS	FABRICANTES DE VESTUARIO
COMPRAS	IMPOSTOS	COZINHEIROS
DIVERSOES	LICENCAS	ORGANIZACOES CULTURAIS
PRESENTES E RECORDACOES	SEGUROS	PROPRIETARIOS E EMPREGADOS DE LOJAS
FOTOGRAFIAS	ALUGUEIS DE INSTALACOES E EQUIPAMENTOS	EDUCADORES
EXCURSOES, TRANSPORTE	UTILIDADES PUBLICAS	PESCADORES E AGRICULTORES
DESPESAS DIVERSAS	TRANSPORTES	MARGENARIAS
	COMPRAS DE ABASTECIMENTO	JARDINEIROS
	ENTRETENIMENTO	SERVICOES DE LAVANDERIA
		POSTOS DE GASOLINA
		VENDA E ALUGUEL DE EQUIP RECREATIVOS
		ATACADISTAS

FIGURA 01 – Efeito Multiplicador. Fonte: Manual de Municipalização do Turismo, EMBRATUR (1994).

No âmbito do turismo rural, Ruschmann (2000) ressalta a importância da atividade na geração de empregos para a mão-de-obra local, auxiliando na reversão do êxodo, sobretudo de jovens, para os grandes centros urbanos em busca de oportunidades. A autora destaca também o estímulo que o turismo fornece para as atividades produtivas inseridas no contexto rural (produtos agrícolas, vestuário específico, construções e serviços públicos, transportes, seguros); desencadeando o já referido efeito multiplicador.

O Manual de Municipalização do Turismo (EMBRATUR, 1994) destaca a importância do estabelecimento de relações econômicas inter-setoriais como meio de se otimizar os

benefícios do turismo para as comunidades locais. Assim, o maior número possível de bens e serviços locais deve ser utilizado; devem ser procuradas formas de incentivar os residentes a possuir e gerir instalações e serviços turísticos; e também devem ser expandidas as oportunidades de comércio voltado aos visitantes e o número de atrações locais, visando aumentar as despesas destes no local de destino.

Embora sob o ponto de vista econômico sejam muitos os potenciais impactos positivos do turismo, é preciso reconhecer que ele não se constitui exclusivamente em um gerador de benefícios. A partir de seu desenvolvimento impactos negativos também podem emergir, ocasionando altos custos para a localidade receptora e seus habitantes. Alguns destes, a partir de uma adaptação dos citados por Soldateli (1999) são:

- a) O risco da super dependência do turismo: quando isto ocorre os destinos passam a ficar muito vulneráveis à mudanças na demanda. Assim, a queda no número de turistas - seja por instabilidade política/econômica, flutuações climáticas, surgimento de novas opções, ou outro fator qualquer – fragiliza de forma grave a economia da área de destino.
- b) O aumento da especulação imobiliária e inflação: o crescimento da atividade turística faz aumentar a competição pela terra e o seu valor de troca. Sobretudo no meio rural, onde a agricultura encontra-se muitas vezes decadente, os pequenos produtores se sentem encorajados a vender suas propriedades e buscar novas formas de renda. A terra passa a ser vendida em unidades cada vez menores e a preços mais elevados, contribuindo para a geração do efeito inflacionário.
- c) A sazonalidade da atividade e as baixas taxas de retorno dos investimentos: de modo geral os destinos turísticos apresentam uma forte sazonalidade, determinada pela natureza de seus principais atrativos. Acontece que muitos componentes do sistema turístico, como equipamentos, instalações, serviços e infra-estrutura, apresentam custos fixos muito elevados e, ficando subutilizados durante a baixa estação, diminuem significativamente as taxas de retorno do investimento.
- d) A criação de outros custos externos: são custos que acabam ficando sobre responsabilidade da área de destino. Por exemplo: coleta e disposição do lixo, manutenção da infra-estrutura

turística, e conservação/reparo dos atrativos avariados por excesso de uso, mal uso, ou vandalismo.

No espaço rural, Labat e Perez apud Silva, Vilarinho e Dale (2000) afirmam que a massificação do turismo pode incentivar o abandono das atividades agrícolas, descaracterizando o próprio conceito de turismo rural. Pode ocorrer também o desenvolvimento de um “turismo exógeno ao meio rural”, onde os agentes externos são os protagonistas e os benefícios para a população local são muito poucos.

Neste mesmo sentido, Froehlich (2000) questiona a capacidade do turismo rural em desconcentrar a renda e diminuir as desigualdades sociais do campo, destacando que a atividade é capaz de gerar renda e ocupação apenas para agropecuaristas patronais e agricultores familiares consolidados, que possuem rendimentos mais elevados e capacidade de arcar com os investimentos necessários. Aos agricultores mais pobres restam apenas “respingos”, como a venda de artesanato, o trabalho sazonal e alguns tipos de produtos caseiros.

Este breve tópico teve o objetivo de apresentar os possíveis impactos econômicos (positivos e negativos) do turismo no espaço rural. A seguir serão abordados os impactos sócio-culturais da atividade, incluindo questões ligadas à influência sobre o modo de vida dos envolvidos e sobre a comunidade receptora em geral.

3.4.3 Impactos sócio-culturais

Ao contrário dos impactos físicos e econômicos, os impactos sócio-culturais do turismo costumam ser menos visíveis e tangíveis, ocorrendo de maneira mais vagarosa e discreta ao longo do tempo. Entretanto, via de regra, eles são permanentes, com pouca ou nenhuma oportunidade de que as mudanças ocorridas possam ser revertidas (BRÜGGEMANN, 2001).

De acordo com Mathieson & Wall apud Soldateli (1999), os impactos sociais e culturais do turismo são aqueles que contribuem para mudanças nos sistemas de valores; no comportamento individual; nas relações familiares; nos estilos de vida coletivos; na conduta moral; nos níveis de satisfação; nas cerimônias tradicionais; nas expressões criativas e; nas organizações comunitárias.

A origem destes impactos se encontra nos contatos, diretos e indiretos, entre visitantes/turistas e membros das comunidades receptoras. A Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura – UNESCO (1976) destacou quatro principais características que marcam esta relação visitante-residente: (MATHIESON & WALL apud SOLDATELI, 1999, p.42).

- Transitoriedade do contato: a relação temporária é diferente para cada um dos grupos envolvidos. Os visitantes comumente consideram o encontro fascinante e único, porque os residentes em geral, pertencem à uma cultura diferente. Os residentes por outro lado, podem perceber o encontro meramente como mais uma de muitas relações superficiais que são experimentadas durante o curso da temporada turística;
- Limitações espaço-temporais: a relação visitante-residente é marcada por limitações espaciais e temporais que influenciam a duração e intensidade do contato. Geralmente os visitantes procuram conhecer e fazer tudo o que for possível em relativamente pouco tempo, como resultado têm maior propensão à gastos e tornam-se facilmente irritáveis quando seus objetivos não são alcançados. Por outro lado os residentes percebendo a aparente urgência dos visitantes, eventualmente podem tornar a relação espoliativa, principalmente em relação ao turismo de massa;
- Falta de espontaneidade: o turismo traduz certas relações humanas de caráter informal e tradicional para o campo econômico, tornando atitudes de hospitalidade espontânea em meras relações comerciais;
- Desigualdades: principalmente materiais; geralmente existem e são observadas através dos gastos efetuados e atitudes dos visitantes. Os residentes sentem-se em geral inferiorizados, e para compensar exploram comercialmente os visitantes.

Para um melhor entendimento, levando em conta a relação turista-residente, os impactos sócio-culturais do turismo serão divididos em duas categorias: impactos sobre as comunidades receptoras e impactos sobre os visitantes/turistas.

a) impactos sobre as comunidades receptoras

Para Swarbrooke apud Brüggemann (2001) são vários os fatores que irão determinar se os resultados dos impactos sócio-culturais vão ser positivos ou negativos em uma determinada localidade, merecendo destaque:

- a força e a coerência da sociedade e da cultura locais;
- a natureza do turismo na localidade;
- o grau de desenvolvimento econômico e social da população local em relação aos turistas;
- a medida tomada, se for o caso, pelo setor público para administrar o turismo de modo a minimizar seus custos sociais e culturais.

O Manual de Municipalização do Turismo (EMBRATUR, 1994) aponta como principais impactos sócio-culturais positivos da atividade sobre uma localidade:

- a conservação da herança cultural – o turismo incentiva a conservação do caráter cultural da área, seja através do apoio a museus e outras instalações, atividades culturais, etc;
- a renovação do orgulho cultural – Ao observar o interesse dos turistas pela sua cultura, o residente local passa a valorizá-la com mais intensidade;
- o intercâmbio cultural entre os turistas e os habitantes – o turismo proporciona a troca de informações e experiências entre as pessoas, que passam a aprender acerca de outras culturas e tradições.

Por outro lado, caso o aproveitamento do turismo não seja conduzido de forma bem planejada e ordenada, as consequências dos impactos sócio-culturais podem ser opostas. Neste sentido, Schneider e Fialho (2000) citam três possíveis consequências. A primeira é a descaracterização da cultura local pela modificação dos padrões de sociabilidade tradicionais, tanto em decorrência da intensificação das relações mercantis como pela ampliação dos horizontes sócio-culturais dos mais jovens, que poderão se recusar a seguir práticas culturais paternas, como por exemplo o folclore. A segunda é a comunidade local ser afetada pelo aumento do tráfego de pessoas e veículos e pela ampliação da mobilidade populacional, o que

nem sempre agrada a todos. A última consequência possível é o aumento da violência e do consumo de drogas, típico de situações sociais de intensificação das relações humanas.

“Esta amplamente reconhecido que em respeito aos impactos sócio-culturais, à um limite de tolerância que varia no espaço e no tempo. Enquanto o número de visitantes e seus impactos cumulativos permanecem abaixo deste nível crítico, e os impactos econômicos continuam sendo positivos, a presença de visitantes nas áreas de destino é usualmente aceita e bem recebida pela maioria da população. Mas, uma vez que este limite é ultrapassado, numerosos sintomas negativos de descontentamento podem surgir e ampliar-se de simples apatia até irritação e xenofobia” (MATHIESON & WALL apud SOLDATELI, 1999, p.44).

A frustração, principalmente dos mais jovens, na tentativa de imitar os padrões de comportamento e gastos dos visitantes, bem como o emprego de não-locais nos melhores postos de trabalho criados pelo turismo são outros geradores de ressentimentos registrados na literatura. (MATHIESON & WALL apud SOLDATELI, 1999).

Algumas medidas de controle podem ser tomadas para minimizar estes impactos negativos, tais como: (CANCELLI, 2000, p. 21)

- manter a autenticidade da dança, música, teatro e artesanato locais;
- educar os residentes sobre os costumes dos turistas e vice-versa;
- formar os residentes locais para que trabalhem eficazmente em todos os estágios de prestação de serviços ao turista, aumentando a empregabilidade;
- incorporação do maior número possível de produtos e serviços locais à atividade turística, incentivando a comunidade local a participar ativamente.

b) impactos sobre o turista / visitante

O uso turístico/recreacional de certas áreas de destino tem como resultado uma série de impactos interrelacionados que afetam os visitantes e turistas; impactos estes que, por sua vez, irão gerar variadas percepções e respostas comportamentais nestes indivíduos. (KUSS, GRAEFE & VASKE apud SOLDATELI, 1999).

Dentro desse contexto merecem maior destaque dois aspectos com elevado potencial de comprometer o alcance da satisfação por parte dos turistas e visitantes : a percepção de saturação e o conflito entre visitantes.

A percepção de saturação pode ser entendida como uma avaliação negativa de certa intensidade de uso. Ocorre quando o visitante ou turista considera que determinado ambiente ou situação apresenta uma intensidade de uso acima da aceitável, interferindo nos objetivos psicológicos esperados da experiência, e diminuindo o nível de satisfação. (KUSS, GRAEFE & VASKE apud SOLDATELI, 1999).

Já o conflito entre visitantes, ainda segundo os mesmos autores, é entendido como um caso especial de insatisfação no qual o visitante atribui ao comportamento de outros visitantes a interferência na qualidade de sua experiência. Influenciam na aceitação de outros indivíduos sobretudo diferenças relacionadas à intensidade de participação, ao perfil sócio-econômico, à experiências anteriores, e à tolerância a estilos de vida diferentes. Os conflitos se originam quando visitantes com diferentes padrões de comportamento interagem uns com os outros.

Neste ponto se encerra a abordagem referente aos impactos causados pelo aproveitamento da atividade turística. A seguir, terá início a última etapa desta revisão teórica, tratando especificamente de alguns aspectos envolvidos na elaboração de um estudo de viabilidade e na implantação de um novo negócio.

3.5 Projeto de viabilidade

A palavra projeto, como menciona Clemente (1998) nos leva à idéia de realizar algo futuramente, seja para atender alguma necessidade ou para aproveitar alguma oportunidade.

Em termos econômicos, a partir da visão do empresário privado, Holanda (1968, p.26) afirma que: “o projeto é um instrumento que permite avaliar as vantagens relativas de um determinado uso dos seus recursos – capital e capacidade empresarial – face a possibilidade de alternativas de investimento”.

Segundo Woiler e Mathias (1985, p.27) um projeto de viabilidade “é o conjunto de informações internas e/ou externas à empresa, coletadas e processadas com o objetivo de analisar-se (e, eventualmente, implantar-se) uma decisão de investimento”.

Sob o mesmo enfoque Simonsen e Flanzer (1974) destacam os principais objetivos de um projeto:

- reunir um conjunto de informes que permitam descrever, caracterizar, comparar e estimular as vantagens e desvantagens de certo empreendimento;
- em consequência, apontar a conveniência de destinarem-se esforços e recursos para a efetivação das metas de iniciativa em questão.

3.5.1 Conteúdo básico do projeto

São vários os aspectos que devem ser analisados quando se toma a decisão de realizar um projeto de viabilidade. Um estudo bem realizado nesse sentido trará, com certeza, influencia positiva sobre o sucesso de um empreendimento.

“As decisões de produção são influenciadas por um grande número de fatores que, analisados em conjunto, permite ao empresário traçar as diretrizes de sua escolha” (SIMONSEN e FLANZER, 1974, p.18).

A seguir serão tratados alguns desses aspectos que devem ser considerados quando da elaboração de um projeto. São eles:

- Aspectos jurídicos e legais;
- Aspectos mercadológicos;
- Aspectos administrativos;
- Aspectos contábeis;
- Aspectos técnicos;
- Aspectos econômicos e financeiros;

3.5.1.1 Aspectos jurídicos/legais

São vários os aspectos de caráter jurídico/legal que afetam as decisões econômicas, devendo estes serem analisados tanto no momento da abertura de um novo negócio quanto posteriormente, quando o mesmo já estiver em funcionamento, assegurando assim o cumprimento das leis.

Simonsen e Flanzer (1974) destacam os seguintes elementos para análise:

- Pessoa Jurídica responsável pelo projeto: contrato social, estatutos, objetivo social, sede, foro, etc;
- Autorização para funcionamento caso haja lei específica incidente sobre a respectiva atividade;
- Contratos já existentes a serem efetivados;
- Bens e haveres compromissados;
- Garantias reais a serem oferecidas a financiadores no caso de solicitação de empréstimo para o empreendimento;
- Vinculações jurídicas com outras organizações.

Outros aspectos relevantes estão relacionados com os possíveis incentivos e exigências feitos por parte do governo, nas esferas federal, estadual e municipal, como os impostos, taxas e incentivos fiscais. (WOILER e MATHIAS, 1985).

A contratação de uma empresa ou profissional especializado na área jurídica pode se fazer necessária, pois segundo Degen (1989) os serviços destes poderão evitar aborrecimentos futuros, ajudando na escolha do tipo de empresa, redação do contrato social, registros, formas de reduzir impostos, proteção de marcas, entre outros detalhes.

3.5.1.2 Aspectos mercadológicos

É imprescindível que se realize uma análise do mercado antes que se decida, de forma segura, implantar um negócio. Ressalta Holanda (1987), que a maioria dos projetos possui como ponto de partida um estudo de mercado, sendo que o dimensionamento deste mercado constitui a primeira aproximação para que sejam estabelecidos os limites adequados ou as condições ótimas desse projeto.

Os mercados consistem, para Kotler e Bloom (1990), em clientes, que diferem sob um ou mais aspectos, como por exemplo desejos, recursos, regiões, atitudes e práticas. Os autores afirmam que qualquer destas variáveis pode ser usada para segmentar um mercado.

Muitas são as maneiras possíveis de se segmentar um mercado, porém Kotler e Bloom (1990) destacam que não são todas eficazes, afirmando que os mercados devem possuir quatro características para que a segmentação seja relevante.

- Primeira: eles devem ser mensuráveis; deve ser possível determinar o grau em que o tamanho e o poder aquisitivo podem ser medidos;
- Segunda: acessibilidade, determinada pelo grau em que os segmentos possam ser eficazmente atingidos e atendidos;
- Terceira: importância, onde se verifica se os segmentos são suficientemente expressivos e/ou rentáveis;
- Quarta: possibilidade de ação, que verifica o grau em que programas eficazes possam ser formulados para atrair e atender os segmentos.

Cabe ao empreendedor saber identificar as oportunidades, atuando sobre o segmento que mais se encaixa com os objetivos da organização.

Segundo Pereira e Santos (1995) o estudo de mercado é composto por três pontos, estudo do cliente, da concorrência e dos fornecedores.

- Cliente: O cliente, sua realidade, situação, valores, comportamento e expectativas vem ganhando maior relevância, uma vez que a dissociação entre o negócio da empresa e as necessidades do cliente pode ser o insucesso, pois de acordo com Degen (1989) a razão maior do fracasso de muitos negócios é a falta de conhecimento, por parte do empreendedor, do que desejavam os seus clientes.
- Concorrentes: Os concorrentes são vistos como uma ameaça por grande parte das empresas, embora muitas vezes eles podem ser transformados em parceiros, trazendo maiores benefícios para todas as partes. Independente do enfoque convém estar sempre atento às práticas, técnicas, estratégias e artimanhas dos concorrentes, pois estas podem influir diretamente sobre a sobrevivência da empresa.
- Fornecedores: A escolha das melhores empresas dentro do mercado fornecedor trará mais benefícios ao empreendimento. Cabe ao empresário identificar sua localização, avaliar os

preços e condições de pagamento, além de obviamente verificar a qualidade dos serviços e produtos oferecidos, uma vez que estabelecer um relacionamento com os mesmos pode consolidar futuras parcerias.

Fica evidente, assim, a importância deste estudo de mercado na criação de um novo empreendimento, sendo um bom aliado na obtenção de conhecimento sobre o negócio.

3.5.1.3 Aspectos administrativos

O cuidadoso planejamento da estrutura administrativa é de extrema importância para novos empreendimentos. É preciso definir quais os recursos - materiais e humanos - necessários para o seu funcionamento, além de estabelecer como eles irão se interrelacionar. A clareza com relação aos objetivos empresariais permite um melhor delineamento das variáveis que compõem a administração de um negócio.

Kast e Rosenzweig (1980, p.190) definem a estrutura organizacional como “o padrão estabelecido para as relações entre os membros e partes da organização”.

A importância da estrutura organizacional é ressaltada por Hampton (1992) quando afirma que a adoção de um modelo adequado pode trazer diversos benefícios para a administração. Tanto a responsabilidade quanto autoridade tendem a se tornar mais claras, pois as pessoas ou grupos de pessoas passam a saber o que devem fazer e quem vai responder perante a quem. A comunicação e o controle também são facilitados, uma vez que as responsabilidades similares ficam agrupadas. Além disso, a qualidade da tomada de decisão melhora, porque ela passa a acontecer onde as informações e a competência se encontram. Por último, as atividades ficam mais claramente diferenciadas, favorecendo, por conseguinte o arranjo hierárquico.

Chiavenato (1995) procura ressaltar a importância do elemento humano, pois as pessoas são essenciais no alcance da excelência, qualidade, produtividade e competitividade da empresa.

Para formar uma equipe de funcionários que auxilie a empresa a alcançar seus objetivos Resnick (1990) relaciona quatro elementos chaves, que são:

- Estabelecer as necessidades específicas de trabalho da empresa bem como o desempenho esperado associado a elas;
- Contratar pessoas com talentos e experiências que coincidam com as expectativas da organização;
- Delegar de forma eficiente autoridade aos funcionários;
- Motivar as pessoas no que diz respeito à sua produtividade.

3.5.1.4 Aspectos contábeis

Os aspectos contábeis, segundo Woiler e Mathias (1985, p.38) relacionam-se com a metodologia de elaboração dos cronogramas financeiros e das projeções. Estão relacionados com a estrutura contábil da empresa o plano de contas, a escrituração de livros, e os instrumentos para controle durante as fases de implantação e operação.

Para organizações de menor porte Degen (1989) sugere que se utilize a orientação de um profissional experiente no que diz respeito aos aspectos contábeis, pois este será “... uma importante fonte de orientações sobre a melhor maneira de organizar a contabilidade e livros fiscais do novo negócio, bem como as formas para reduzir ou parcelar o pagamento de impostos”.

Destaca-se, portanto, a importância de um plano de controle gerencial bem estruturado como ferramenta de suporte à tomada de decisão e ao acompanhamento do negócio.

3.5.1.5 Aspectos técnicos

Estão relacionados com o processo de produção a ser utilizado, à engenharia do projeto, sua localização, etc. Simonsen e Flanzer (1974) sugerem os seguintes pontos a serem considerados:

- Descrição do sistema atual (para projetos de ampliação que aproveitem a estrutura técnica já existente):
 - Localização;
 - Descrição das instalações;

- Descrição dos processos de fabricação ou de prestação de serviços;
- Insumos e suas fontes de abastecimento;
- Outros.

➤ Descrição técnica do projeto:

- Caracterização geral do empreendimento;
- Processo de produção a ser utilizado (descrição / fontes de abastecimento / escoamento da produção);
- Construções, instalações e equipamentos de projeto (descrição / construtores / fornecedores / *know how* / patentes);
- Serviços a serem providenciados para o projeto;
- Análise dos estoques necessários para a efetivação do empreendimento;
- Cronograma físico do projeto;
- Metas de produção a serem obtidas.

3.5.1.6 Aspectos econômico-financeiros

“O projeto é como uma caixa mágica, onde através de um fluxo físico, alguns insumos são transformados em produtos novos. Esses fluxos físicos têm necessariamente uma contrapartida financeira, onde aos insumos comprados e às máquinas usadas correspondem saídas de dinheiro, e aos produtos que são produzidos correspondem entradas de dinheiro”. (BUARQUE, 1984, p. 26).

De forma bastante sucinta, tem-se que as entradas de dinheiro na empresa são chamadas de receitas, enquanto as saídas são chamadas de custos e despesas. Uma espécie de custo/despesa particular é o investimento, realizado antes que determinado projeto entre em funcionamento.

A ação de participar do processo produtivo acontece através do investimento, que consiste em uma aplicação de dinheiro em projetos de implantação de novas atividades, expansão, modernização, entre outras, da qual se espera obter uma boa rentabilidade. (EHRlich, 1977). Segundo Gartner (1998), nesta etapa do projeto é calculado o valor total do investimento, para a aquisição de ativos fixos e capital de giro. Portanto, nesta etapa são determinadas as quantidades de recursos financeiros necessários para executar o projeto e fazer ele entrar em operação. A determinação destes investimentos consiste na valoração dos elementos que foram calculados em outras etapas do estudo. (BUARQUE, 1984).

Gartner (1998) ressalta a importância desta fase, considerada fundamental, visto que é a partir destas informações que serão realizados os cálculos da rentabilidade do projeto (juntamente com a estrutura de custos e receitas), e estudadas as possíveis formas de financiamento. Nesse sentido, o capital a ser investido pode ser composto por recursos próprios ou de terceiros, sendo que cada uma dessas opções possui características e implicações particulares.

Na ausência de capital próprio o projeto pode prever a captação de recursos de terceiros. Existem diversas formas de se captar este dinheiro, seja no mercado acionário, mercado financeiro, mercado monetário, etc. Holanda (1968) enfatiza que o objetivo do estudo de financiamento é otimizar o esquema financeiro do projeto, definindo a combinação ótima dos recursos levantados, considerando custo, risco e efeito sobre o controle e flexibilidade de operação da empresa. Uma alternativa bastante utilizada para captação de recursos é a apresentação do projeto a instituições de fomento, sobretudo os bancos de desenvolvimento, que após uma completa análise do projeto, poderão destinar recursos de suas linhas de crédito para pagamento a longo prazo.

Segundo Simonsen e Flanzer (1974), o exame da viabilidade de um projeto implica na avaliação de uma diversidade de informações econômico-financeiras, compreendendo entre outros, os seguintes pontos:

- Levantamento dos investimentos necessários em ativo fixo (construções, urbanizações, equipamentos, etc.);
- Levantamento dos investimentos em capital de giro (estoques de matérias-primas, de produtos semi-elaborados, de produtos acabados, saldo de contas a receber);
- Captação dos recursos para a realização dos investimentos (recursos próprios, recursos de terceiros);
- Cronograma de aplicação de recursos (que consiste em escalonar ao longo do tempo as aplicações de recursos que serão efetuadas para a concretização do empreendimento);
- Estimativa dos custos de produção (que consiste em determinar os custos fixos e variáveis necessários à produção de um certo bem, dada uma certa escala de produção);
- Estimativas de receitas (que consiste em prever as receitas que se auferirão, em função dos preços vigentes no mercado, e das quantidades que serão absorvidas pelo mercado).

“Todos estes pontos permitirão avaliar a sanidade do empreendimento, através das óticas da rentabilidade e da liquidez, ou seja, verificando se o lucro é compensador, como remuneração do esforço empresarial e do capital investido, e se os recursos captados e gerados pela iniciativa em questão serão suficientes para cobrir os desembolsos necessários”. (SIMONSEN e FLANZER, 1974, p.20).

Seguindo uma linha de raciocínio semelhante Woiler e Mathias (1985) destacam a necessidade de estudos para determinar a(o):

- a. Composição do capital (próprio e de terceiros);
- b. Capital de giro necessário;
- c. Recursos iniciais necessários a sua implantação;
- d. Rentabilidade mínima que se deseja obter e estimativa do prazo de retorno do investimento;
- e. Custo do aluguel ou do imóvel;
- f. Custo de mão-de-obra necessária;
- g. Custo de equipamentos, utensílios e instalações.

A estrutura de custos/despesas e receitas de um projeto é um ponto que merece ser bem analisado. Segundo Gartner (1998), a realização desta etapa visa apresentar uma estimativa dos custos e receitas que resultarão do funcionamento do projeto. Buarque (1984) menciona que as receitas e os custos devem ser determinados dentro de um conjunto de hipóteses bem definidas, levando-se em consideração o tamanho da unidade, o programa de produção, os preços, os coeficientes técnicos, os preços das matérias-primas, entre outros.

As receitas do projeto podem ser entendidas como o fluxo de recursos monetários que este recebe em cada ano da sua vida útil, como resultado de seu funcionamento. As receitas podem ser diretas, decorrentes principalmente da venda dos seus produtos e subprodutos, ou indiretas, que são obtidas paralelamente às vendas, como por exemplo, o valor residual obtido pela venda de equipamentos e imóveis após o término da vida útil do projeto. (BUARQUE, 1984).

Já os custos e despesas podem ser entendidos como o total de recursos necessários para comprar e pagar os diversos componentes do processo produtivo durante um certo período de tempo, por exemplo, um ano, ou um mês. Os custos, em geral, correspondem aos gastos operacionais efetuados ao longo do processo produtivo. Podem ser incorridos de forma direta, como na compra de matérias-primas, ou indiretamente, como por exemplo, na contratação de manutenção para máquinas e equipamentos. As despesas, por sua vez, incluem os gastos resultantes da administração do empreendimento, do esforço de venda dos produtos, juros e gastos bancários, entre outros. A apresentação dos custos e despesas deve ser feita através de um quadro-resumo, permitindo uma visualização do conjunto. (BUARQUE, 1984).

Uma outra abordagem dos custos/despesas consiste em dividi-los em três diferentes categorias; fixos, variáveis, semivariáveis. Conforme Gitman (1978, p.72), tem-se que:

- Fixos: são tomados em função do tempo, não das vendas, e em geral são contratuais, exigindo o pagamento de certo montante a cada período contábil. O aluguel, por exemplo, é um custo fixo.
- Variáveis: variam diretamente em função do volume produzido e vendido pela empresa, não do tempo. Custos de produção e despesas de entrega são considerados variáveis.
- Semivariáveis: também chamados de semifixos; são parcialmente fixos e parcialmente variáveis. As comissões dos vendedores, quando fixas até uma determinada faixa de volume de vendas, aumentando a níveis mais altos para volumes maiores, se caracterizam como despesa semivariável.

Uma metodologia amplamente utilizada na análise de projetos de investimento é o fluxo de caixa, pois permite a aplicação de técnicas de engenharia econômica para avaliação da rentabilidade e liquidez do investimento. Dentre essas técnicas, as mais utilizadas são o *payback*, o valor presente líquido – VPL, e a taxa interna de retorno - TIR. (GARTNER, 1998).

A figura a seguir demonstra um fluxo de caixa simplificado, adaptado para projetos de investimento. Neste tipo de fluxo de caixa está incluído o valor do investimento inicial e foram excluídos os itens que não são exclusivos do projeto.

ITENS	PERÍODO (ANOS)				
	0	1	...	n-1	n
- investimento inicial					
+ valor residual					
= investimento do empreendimento					
+ liberação do financiamento					
= investimento do empresário					
+ receita líquida					
- custos diretos de produção					
- custos indiretos de produção					
= lucro bruto					
- despesas variáveis gerais					
- despesas fixas gerais					
- depreciação e amortização de despesas pré-operacionais					
- juros do financiamento					
= lucro líquido antes do imposto de renda					
- imposto de renda					
= saldo após imposto de renda					
+ depreciação e amortização de despesas pré-operacionais					
+ juros do financiamento					
= saldo do empreendimento					
- amortização do financiamento					
- juros do financiamento					
= saldo do acionista / empresário					

FIGURA 02: Forma simplificada de fluxo de caixa geral do projeto (FONTE: GARTNER, 1998, p.69)

A importância do fluxo de caixa para os futuros empreendedores é destacada por Degen (1989), uma vez que o correto controle do caixa facilita a manutenção da liquidez da empresa, demonstrando as necessidades de captação de empréstimos ou de destinação dos possíveis excedentes de caixa.

A partir de agora, serão destacadas as três técnicas para análise de investimento de capital mais utilizadas, e já citadas anteriormente: payback, valor presente líquido e taxa interna de retorno.

Payback (médio): utilizado para a determinação do tempo necessário para se recuperar o investimento líquido, baseado nas entradas de caixa médias por período (ex. ano).

$\text{Payback} = \text{Investimento líquido} / \text{Entradas de caixa médias (anuais)}$

- Valor Presente Líquido (VPL): é obtido pela subtração do investimento líquido de um projeto do valor atual das entradas de caixa, descontadas a uma taxa igual ao custo de capital da empresa. Só poderão ser feitas comparações válidas entre si se todos os fluxos de caixa, tanto de entradas como saídas, forem medidos em termos monetários atuais. Para a tomada de decisão se utiliza o seguinte critério: VPL maior que zero, aceita-se o projeto, VPL menor que zero, rejeita-se o projeto. (GITMAN, 1978).

$\text{VPL} = \text{Valor atual das entradas de caixa} - \text{Investimento líquido}$

- Taxa Interna de Retorno (TIR): comumente utilizada na avaliação de alternativas de investimento, seu cálculo é mais complexo que o VPL. A TIR pode ser entendida como “a taxa de desconto que leva o valor atual das entradas de caixa a se igualarem ao investimento líquido referente a um projeto”. (GITMAN, 1978, p.267). Em outras palavras é a taxa de desconto que iguala a zero o VPL de uma oportunidade de investimento. Como critério de apoio a decisão tem-se que se a TIR for maior ou igual ao custo de capital, o investimento deve ser feito, caso contrário ele deve ser rejeitado. (GITMAN, 1978). Os passos para o cálculo da TIR são relativamente extensos, feitos por tentativa e erro, portanto não serão aqui detalhados.

Estes foram alguns dos principais aspectos econômico-financeiros envolvidos em um projeto de viabilidade. O próximo item tem como objetivo detalhar as sucessivas etapas constituintes desta espécie de estudo.

3.5.2 Fases do projeto

A técnica de projetar se desenvolve por meio de uma série de etapas sucessivas e interdependentes, muitas vezes sem contornos nítidos. Simonsen e Flanzer (1974) sugerem a divisão do projeto em quatro etapas:

- a. Seleção do que projetar;
- b. Preparação de pré-estudos e anteprojetos preliminares;

- c. Preparação do projeto final (caso os resultados prévios recomendem);
- d. Concretização física do empreendimento.

A primeira etapa, ainda de acordo com Simonsen e Flanzer (1974), é onde se inicia o ataque ao problema, seja devido uma predisposição privada, governamental ou por obediência a diretrizes predeterminadas.

Na segunda etapa estão inseridos pré-estudos, análises, e estudos de viabilidade do empreendimento (inclusive com anteprojeto técnico), que são realizados para se avaliar os benefícios que indicarão ou não a realização do empreendimento.

A terceira etapa consiste no detalhamento da segunda etapa (caso os resultados tenham sido positivos) para que a realização do empreendimento se baseie em informações mais precisas e apuradas.

A quarta e última etapa trata da materialização do empreendimento, de acordo com as informações que constam no projeto. Subdivide-se em fase de construção do empreendimento, fase de funcionamento provisório e inicial das instalações (*start up*), e fase de funcionamento normal.

Existem outras classificações para as fases de um projeto, como a proposta por Pomeranz (1988) que o divide em três estágios:

- Identificação da idéia – análise preliminar, fundamentada em dados disponíveis, a respeito das possibilidades de se levar adiante uma idéia de investimento.
- Estudo de viabilidade técnico-econômica – onde o projeto ganha forma, por meio de um levantamento de demanda (dimensionamento do projeto, condições para atendê-la), tecnologia e custos.
- Implantação – detalhamento do desenho técnico do projeto, com custos precisos e compatíveis com um orçamento para execução das obras.

Encerrada a fundamentação teórica deste trabalho, será a seguir apresentada a metodologia utilizada na elaboração do mesmo.

4 METODOLOGIA

A metodologia descreve como o trabalho foi realizado, apresentando todas as técnicas, procedimentos e processos que foram utilizados ao longo de sua elaboração.

4.1 Tipo de pesquisa

Existem diferentes tipos de pesquisa que podem ser desenvolvidas. Vergara (1998) propõe dois critérios para classificação: quanto aos fins e quanto aos meios.

- Quanto aos fins: o trabalho possui, nesse sentido, caráter exploratório e descritivo.

Uma pesquisa exploratória é utilizada quando o tema escolhido é pouco explorado, permitindo ao pesquisador uma visão geral sobre o fenômeno em estudo, familiarizando-o com o ambiente para possíveis trabalhos futuros, mais detalhados e precisos. (GIL, 1994). A utilização deste tipo de pesquisa se deve ao pouco conhecimento acumulado e sistematizado a respeito da espécie de empreendimento proposto por este projeto.

A pesquisa descritiva, segundo Vergara (1998), tem o objetivo de expor características de determinada população ou fenômeno. Exige do pesquisador uma vasta gama de informações sobre o tema a ser trabalhado. Assim, esta pesquisa também possui caráter descritivo, uma vez que retrata as características e aspectos envolvidos no empreendimento proposto.

- Quanto aos meios: sob este critério o presente trabalho se caracteriza como um estudo de caso.

O estudo de caso permite que o pesquisador se aprofunde em uma ou poucas unidades (objetos de estudo), permitindo um conhecimento detalhado da realidade pesquisada. (GIL, 1994). Vergara (1998) entende estas unidades como uma pessoa, uma família, um produto, uma empresa, um órgão público, uma comunidade ou mesmo um país. Segundo Triviños (1990), a complexidade do estudo de caso é determinada pelos suportes teóricos que servem de orientação ao pesquisador. Uma de suas limitações é que, cientificamente, não permite generalizações. O enquadramento deste trabalho como estudo de caso se justifica, visto que o

mesmo se limitou a analisar detalhadamente um único objeto, a propriedade rural atualmente denominada “Sítio dos Chalés”.

4.2 Coleta dos dados

Existem duas espécies de dados que podem compor uma pesquisa acadêmica, primários e secundários. Segundo Mattar (1997) os dados primários são aqueles que ainda não foram coletados, estando em posse dos pesquisados, enquanto que os secundários, ao contrário, já foram coletados, tabulados e ordenados, estando a disposição dos interessados. Podem ser encontrados em livros, revistas, trabalhos acadêmicos, relatórios, entre outros meios.

- Dados primários: foram coletados por meio de observação participante e entrevistas semi-estruturadas. Na técnica de observação participante, Vergara (1998) destaca que o pesquisador se engaja, como um ator ou espectador interativo, na situação estudada. Esta técnica foi utilizada porque a propriedade objeto de análise pertence a família do pesquisador, tendo este livre acesso ao local e aos seus proprietários. A entrevista semi-estruturada se baseia em questionamentos básicos, apoiados em teorias relevantes à pesquisa, que vão abrindo espaço para novas perguntas a medida que o informante os responde. (TRIVIÑOS, 1990). Foi utilizada junto a funcionários de órgãos públicos e outros indivíduos que detinham conhecimento útil ao desenvolvimento da pesquisa.
- Dados secundários: foram obtidos por meio de pesquisa bibliográfica e análise documental. A pesquisa bibliográfica procura levantar, em material acessível ao público em geral, informações já publicadas de relevância para o projeto (VERGARA, 1998). Para fins deste, foi realizada em livros, artigos, periódicos e também *Internet*. A análise documental se assemelha à pesquisa bibliográfica, porém a natureza das fontes é diferente, pois como afirma Vergara (1998), os materiais da análise documental estão conservados no interior de órgãos públicos ou privados, ou com pessoas. Em geral não receberam tratamento analítico. Para a realização deste estudo foram, por exemplo, utilizadas fotografias da área onde se localiza a propriedade, bem como escritura e plantas do terreno.

4.3 Universo e amostra

O universo da pesquisa pode ser entendido como o conjunto de elementos, tais como empresas, produtos e pessoas, que possuem as características que serão objeto de estudo (VERGARA, 1998). Nesse sentido, o universo do presente trabalho é composto não apenas pela propriedade “Sítio dos Chalés” e seus proprietários, mas também pela Prefeitura Municipal de Rancho Queimado, empreendimentos similares ao proposto, e demais indivíduos e organizações que possam auxiliar no alcance dos objetivos deste projeto.

A população amostral, ou amostra, é uma parte do universo escolhida segundo algum critério de representatividade. Existem dois tipos de amostra, probabilísticas e não probabilísticas, sendo que a primeira se baseia em procedimentos estatísticos enquanto a segunda não. (VERGARA, 1998). Foi adotada a amostragem não probabilística, sendo a seleção dos sujeitos realizada de acordo com dois critérios: acessibilidade e intencionalidade. Na amostragem por acessibilidade o pesquisador seleciona os elementos a que tem acesso, admitindo que estes possam, de alguma forma, representar o universo. (GIL, 1994). Quando a amostragem é intencional, Triviños (1990) esclarece que o pesquisador decide os sujeitos que serão selecionados, pois os considera essenciais para o esclarecimento do assunto em foco.

4.4 Tratamento dos dados

Os dados serão tratados através de abordagem quantitativa e qualitativa. Quantitativa no que se refere principalmente aos aspectos econômicos e financeiros, através da utilização de conhecimentos da administração financeira. E qualitativa quando os dados forem estruturados e analisados com o intuito de melhor caracterizar o empreendimento e demais aspectos nele envolvidos.

5 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO

O empreendimento proposto neste estudo, condomínio rural “Vila das Hortênsias”, fica localizado no município de Rancho Queimado-SC. Portanto, antes de caracterizá-lo, serão abordados alguns pontos relacionados ao município, obtidos por meio de trabalhos de pesquisa já realizados no local, principalmente os estudos de Soldateli (1999), Dantas (1999) e Brüggemann (2001).

5.1 O município de Rancho Queimado

Localização e aspectos geográficos

O município de Rancho Queimado está situado na região sul do Brasil, estado de Santa Catarina, a cerca de setenta quilômetros da capital Florianópolis. Posicionado junto às encostas e escarpas da serra Geral, entre o litoral e o planalto, possui uma área de aproximadamente 287 km², limitando-se ao norte com Angelina, ao sul com Anitápolis, à oeste com Alfredo Wagner e Leoberto Leal, e à leste com Águas Mornas. O principal acesso ao município se dá através da BR-282, eixo viário importante na ligação entre Florianópolis, no litoral, e Lages, no planalto Serrano. (DANTAS, 1999; BRÜGGEMANN, 2001).

Geograficamente Rancho Queimado pertence à microrregião do Tabuleiro, composta também pelos municípios de Alfredo Wagner, Anitápolis, Águas Mornas e São Bonifácio. Esta região não possui nenhuma cidade que se destaque como centro regional polarizador dos demais municípios integrantes, fazendo parte, para fins de planejamento estadual, da Associação dos Municípios da Região da Grande Florianópolis. (BUNN, 1997 apud BRÜGGEMANN, 2001).

A altitude média do município é 820 metros, se destacando na paisagem a planura dos campos da Boa Vista, situados à 1.280 metros de altitude, proporcionando um elevado valor de diversidade ao local, composto por um conjunto de vales, morros, montanhas, escarpas e altiplanos. O relevo combina, de forma simultânea, paisagens rurais e de montanha. (DANTAS, 1999).

O tipo climático da região, segundo classificação proposta por Thomthwaite e Mather apud Soldateli (1999), é o mesotérmico úmido, com temperaturas médias anuais entre 14°C e 18°C, temperaturas médias em janeiro entre 18°C e 22°C, e temperaturas médias em julho entre 10°C e 12°C. (SOLDATELI, 1999).

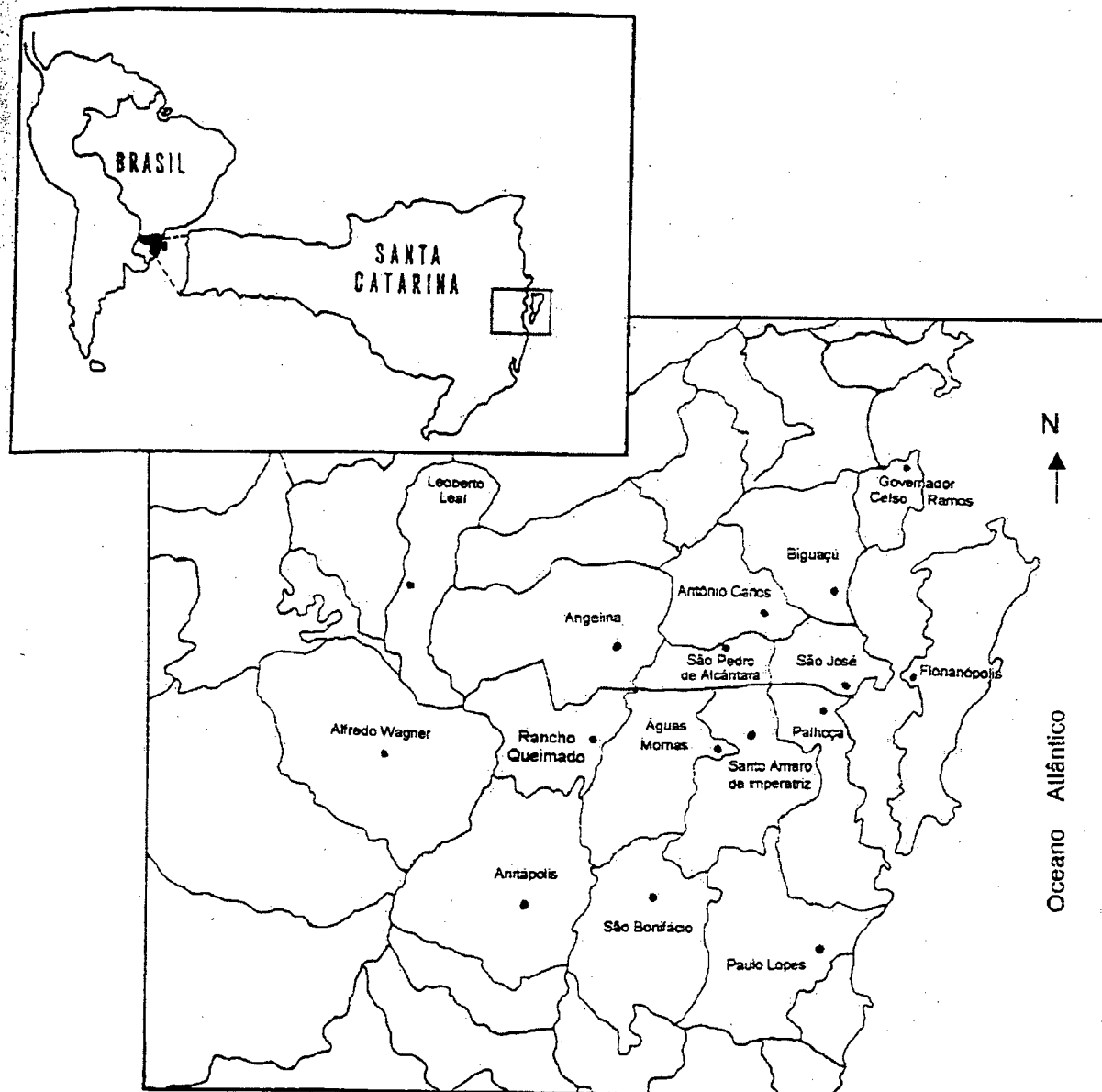


FIGURA 03: Localização do município de Rancho Queimado. Fonte: Atlas de Santa Catarina, 1986 – Escala 1:1.000.000 - (adaptado).

Aspectos históricos

O município de Rancho Queimado recebeu este nome devido a um incêndio em um rancho localizado daquela região, onde costumavam pernoitar tropeiros provenientes das regiões de Lages e São Joaquim. (DANTAS, 1999). Os primeiros habitantes da região eram pertencentes a grupos indígenas, expulsos pelos imigrantes europeus no decorrer do processo de colonização. (SOUTO-MAIOR, 1994 apud BRÜGGEMANN, 2001).

A colonização do local teve início a partir de 1845, quando imigrantes alemães provenientes da colônia de São Pedro de Alcântara migraram para a região, fundando a colônia de Santa Isabel, localizada ao longo do caminho de ligação entre o litoral e o planalto. Neste período o comércio era a principal atividade econômica do local, abrigando serviços de apoio aos tropeiros e viajantes, como hospedarias e pequenos estabelecimentos comerciais. A agricultura era uma atividade que ainda ocupava papel secundário. (GAIESKI, CARVALHO e SABINO, 1988 apud SOLDATELI, 1999).

A população também descende de colonos italianos e portugueses, além de tropeiros e outros viajantes que adotaram a região como moradia. (BUNN, 1997 apud SOLDATELI, 1999). A emancipação política de Rancho Queimado, até então pertencente ao município de São José, ocorreu no ano de 1962, motivada pela busca de uma identidade própria. (SOUTO-MAIOR, 1994 apud BRÜGGEMANN, 2001).

Aspectos econômicos

A principal atividade econômica do município é a agropecuária, que responde por 80% da economia e envolve cerca de 350 pequenas propriedades. É comum a diversificação das atividades dentro das propriedades rurais, desenvolvidas em geral pelo produtor rural, seja proprietário ou meeiro, e sua família. (RELATÓRIO UTOPIA EM TEMPO REAL – UFSC, 1998 apud SOLDATELI, 1999).

“A produção agropecuária enfrenta uma grave crise, os proprietários rurais de forma geral estão em decadência e descapitalizados. Existe carência de assistência técnica adequada e identifica-se uma baixa produtividade aliada a queda da qualidade dos produtos. Esta situação contribui para o aumento das dificuldades de inserção dos produtos no mercado.” (DANTAS, 1999, p.53).

A indústria e o comércio ainda possuem participação pouco significativa na economia. A primeira é representada por uma fábrica de bebidas e pelas cerâmicas, e a segunda se apresenta pouco diversificada, sendo que boa parte da população se abastece nos municípios vizinhos. Contudo, uma atividade que tem crescido na região é o turismo, sobretudo o turismo de segunda residência, modalidade que vêm provocando transformações na configuração da estrutura fundiária do município. Verifica-se o aumento da especulação imobiliária, decorrente da proliferação de sítios e condomínios de lazer nas áreas rurais. O aumento da população flutuante pouco comprometida com os valores locais é um fator de risco que também deve ser avaliado. (GAIESKI, CARVALHO e SABINO, 1988; SOUTO-MAIOR, 1994; BUNN, 1997 apud SOLDATELI, 1999).

Nesse sentido, Dantas (1999) sugere que esta atividade seja estudada com mais profundidade, e de forma emergencial, para que sejam tomadas medidas preventivas que minimizem seus impactos ambientais, sociais e econômicos. Planejamento, regulamentações e outros instrumentos devem ser utilizados.

5.2 A propriedade “Sítio dos Chalés”

Histórico

A área onde se pretende concretizar o empreendimento proposto neste estudo – condomínio rural “Vila das Hortênsias” – está situada no km 82 da rodovia BR-282, na localidade denominada Morro Chato, pertencente ao município de Rancho Queimado – Santa Catarina.

A propriedade encontra-se a aproximadamente cinco quilômetros de distância da sede do município de Rancho Queimado (prefeitura), que por sua vez localiza-se a cerca de setenta quilômetros do centro de Florianópolis.

O terreno foi adquirido em condomínio no dia 23 de maio de 1991, pertencendo a cada um dos dois compradores 50% da área de 57.827 m² (5,7 hectares), ou seja, 28.913,50 m². A referida área de terras, imóvel rural, está cadastrada no INCRA, sujeita a tributação do Imposto Territorial Rural – ITR.

A escritura pública de compra e venda em condomínio está registrada no município de Rancho Queimado - Rancho Queimado Cartório de Paz - livro nº 54, fls. 185, município de Rancho Queimado, comarca de Santo Amaro da Imperatriz. O imóvel está matriculado sob o nº 7.314, livro 2-AL, fls.122, no Cartório Bossle de Registro de Imóveis, localizado no município de Santo Amaro da Imperatriz.

As medidas da propriedade são as seguintes (conforme planta – anexo 03):

- **SUL** – Fazendo frente a BR-282, entrada do terreno com 6 metros de largura e deste ponto indo em direção aos fundos do mesmo, numa linha de 240 metros, partindo então ao lado leste numa linha de 240 metros.
- **NORTE** – Os fundos do terreno se localizam na extremidade norte, numa linha de 254 metros.
- **LESTE** – A lateral do terreno, na direção leste, se faz por uma linha de 166 metros de extensão.
- **OESTE** – A extremidade oeste é formada por duas linhas, a primeira com extensão de 240 metros e a segunda com 286 metros de extensão. A entrada do terreno se localiza nesta extremidade, com 6 metros de largura por 240 metros de comprimento.

Convém mencionar que a estrada de acesso ao terreno prevista em planta na prática não existe, pois faz-se necessário aterrar uma parte do terreno para que ela possa ser viabilizada. O acesso a propriedade é feito, portanto, através de um trecho de chão batido, com extensão de aproximadamente 500 metros, cortando as terras que fazem limite ao sul com a área em questão. Este acesso é utilizado com o consentimento do proprietário do terreno.

Situação atual

Atualmente a propriedade é denominada “Sítio dos Chalés”, pertencendo ainda aos mesmos compradores. A manutenção da área é feita por um casal de funcionários (caseiros), que moram na propriedade sob regime de comodato.

Dentro da área do terreno podem se destacar as seguintes benfeitorias:

- 01 casa de alvenaria de aproximadamente 60 m², onde atualmente moram o casal de caseiros e seus dois filhos pequenos.
- 02 chalés de madeira, com aproximadamente 45 m² cada, que são utilizados pelos proprietários do sítio quando lá estão.
- 01 rancho de madeira de aproximadamente 120 m² de área, onde ficam abrigados algumas ovelhas e outros animais, e onde são criados frangos para o consumo de carne e ovos por parte dos caseiros.
- 01 quadra poliesportiva com aproximadamente 20m x 40m de dimensões, utilizada para a prática de tênis, futebol e basquete.

Existem ainda dois pequenos lagos artificiais onde são criados peixes para a prática da pesca, além de uma pequena área de cultivo de frutas, verduras e hortaliças diversas, que servem para consumo dos proprietários e dos caseiros, sendo que o excedente é comercializado para complementar a renda destes últimos.

Ao longo dos mais de dez anos de existência pode-se afirmar que a propriedade “Sítio dos Chalés” foi pouco utilizada pelos seus proprietários e familiares. O uso do espaço, quando feito, ocorre principalmente nos finais de semana dos meses de inverno, de forma recreativa, como turismo de segunda residência.

A seguir serão apresentados os resultados deste estudo, que se propôs a apresentar elementos de análise para a implantação de um condomínio rural na referida propriedade.

6 APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

6.1 O condomínio rural “Vila das Hortênsias”

A proposta do condomínio “Vila das Hortênsias” é oferecer aos seus moradores os prazeres de possuir uma segunda residência no meio rural, sem os característicos inconvenientes decorrentes da aquisição de uma chácara ou sítio de lazer, sobretudo os altos investimentos necessários à implantação de uma infra-estrutura básica e os elevados custos fixos decorrentes da manutenção.

O condomínio estará situado em local privilegiado, em meio a extensa área verde e com fácil acesso, a poucos metros da BR-282 e a cerca de cinco quilômetros do centro de Rancho Queimado.

A exclusividade é um ponto-chave do empreendimento, visto que o condomínio será composto por apenas dez unidades privativas, cada uma com área de 400 m² (quatrocentos metros quadrados), destinadas à construção de residências, proporcionando um ambiente de privacidade e tranquilidade aos proprietários.

Além dos espaços privativos o condomínio contará com uma completa infra-estrutura de lazer nas áreas de uso comum, incluindo quadra poliesportiva, playground, sala de jogos e lagos para a prática da pesca.

A preservação ambiental da área é uma preocupação presente. Serão estabelecidas regulamentações no que diz respeito ao corte de árvores, coleta de lixo e tratamento de esgoto.

A seguir serão apresentados mais detalhes relacionados ao empreendimento e seu funcionamento, divididos na forma de cinco tópicos, abordando os seguintes aspectos: jurídicos/legais; administrativos e contábeis; mercadológicos; técnicos; e econômico-financeiros.

6.2 Aspectos jurídicos/legais

A “Vila das Hortênsias” terá as características de um “condomínio deitado” ou “condomínio de casas”, conjugando a existência de áreas individuais de uso exclusivo com áreas de utilização comum dos condôminos, a semelhança do que ocorre nos edifícios de apartamentos. Portanto, organizado na forma de condomínio especial privado, o empreendimento estará sujeito à aplicação da Lei 4.591 de 16 de Dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, mais popularmente conhecida como a Lei do Condomínio.

Como o empreendimento se localizará no município de Rancho Queimado, o seu projeto estará sujeito à aprovação da respectiva Prefeitura Municipal, devendo também obedecer à legislação urbanística deste município caso esteja situado em zona urbana ou de expansão urbana, conforme definido pelo plano diretor. Em consulta realizada junto a Prefeitura Municipal foi constatado que a área onde se pretende implantar o condomínio está fora do perímetro urbano de Rancho Queimado, sujeitando-se nesse caso à legislação do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, em especial a Instrução 17-b de 22 de Dezembro de 1980, que dispõe sobre o parcelamento de imóveis rurais.

Conforme já mencionado, a “Vila das Hortênsias” estará organizada na forma de condomínio especial privado, submetida portanto aos preceitos da Lei 4.591, aí incluídos os procedimentos relacionados ao Registro de Imóveis nela descritos, merecendo destaque:

- Registro do Memorial de Incorporação: inclui uma série de documentos que devem ser arquivados no cartório de Registro de Imóveis competente, mencionados no Artigo 32 da já referida lei 4.591;
- Registro da Instituição do Condomínio: onde deverá constar a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns atribuídas a cada unidade.
- Registro da Convenção de Condomínio: onde será disciplinada a utilização do imóvel por todos os co-proprietários. O artigo 9º da Lei 4.591 aborda este tema, mencionando inclusive o conteúdo básico que deve constar na Convenção de Condomínio. É pertinente ressaltar que para cada eventual alteração realizada nesta convenção, deverá ser feita a averbação no competente cartório de Registro de Imóveis.

6.3 Aspectos administrativos e contábeis

Os artigos 22 e 23 da Lei 4.591 são os que mais especificamente tratam dos aspectos administrativos de um condomínio. A partir de sua leitura fica bem clara a estrutura administrativa, composta por três órgãos: um executivo, ocupado pelo síndico, um consultivo, composto por três condôminos incumbidos de assessorá-lo na solução de questões ligadas ao condomínio, denominado conselho consultivo, e um deliberativo, a assembléia geral dos condôminos.

A Convenção de Condomínio é o documento principal desta espécie de organização que aqui vêm sendo delineada. É nela que se determina de que maneira as coisas devem ser feitas, disciplinando a utilização e administração do condomínio. São pontos obrigatórios de todo documento desta espécie, segundo o art. 9º, § 3º, da Lei do Condomínio:

- a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas;
- b) o destino das diferentes partes;
- c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;
- d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;
- e) o modo de escolher o síndico e o conselho consultivo;
- f) as atribuições do síndico, além das legais;
- g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;
- h) o modo e o prazo de convocação das assembléias gerais dos condôminos;
- i) o *quorum* para os diversos tipos de votações;
- j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;
- l) a forma e o *quorum* para as alterações de convenção;

m) a forma e o *quorum* para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.

O Regimento Interno é um documento de caráter complementar a Convenção de Condomínio, elaborado com o intuito de melhor especificar a conduta interna dos que utilizam o imóvel.

O artigo 22 da Lei 4.591, em seu § 1º aponta as principais competências do síndico, conforme segue:

- a) representar ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta Lei ou pela Convenção;
- b) exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigência, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;
- c) praticar os atos que lhe atribuírem as leis a Convenção e o Regimento Interno;
- d) impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção ou no Regimento Interno;
- e) cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembléia;
- f) prestar contas à assembléia dos condôminos.

Na “Vila das Hortênsias” tanto o síndico quanto o conselho consultivo terão mandato de doze meses. A eleição para a escolha do síndico e dos três membros que irão compor o conselho consultivo acontecerá durante as assembléias gerais ordinárias, mediante votação dos condôminos. Ficará também estabelecido que o síndico não receberá nenhuma remuneração pelo exercício de suas funções, tampouco os membros do conselho consultivo.

As assembléias gerais ordinárias serão realizadas uma vez por ano, no mesmo dia da mudança de síndico. Esta assembléia deve ser convocada pelo síndico atual com dez dias de antecedência, através de correspondência a cada um dos proprietários. Assembléias gerais extraordinárias também poderão ser convocadas, tanto pelo síndico como por um quarto, no

mínimo, dos condôminos que representem o condomínio. A convocação para as assembleias extraordinárias deverá ser feita com cinco dias de antecedência, da forma que o convocante julgar mais apropriado. Nas assembleias, cada proprietário de unidade privativa, ou seu representante, terá direito a um voto, sendo que as decisões serão tomadas mediante aprovação da maioria simples (metade mais um) dos votantes, exceto nos casos específicos descritos na convenção.

Será fixada, na “Vila das Hortênsias” uma taxa mensal de condomínio no valor de cento e cinquenta reais por área privativa, que deverá ser paga por seu respectivo proprietário até terceiro dia útil do mês correspondente, por meio de depósito em conta corrente a ser aberta em nome do condomínio. Estes recursos serão destinados ao pagamento dos funcionários e outras despesas incorridas na manutenção do terreno e áreas de uso comum.

O síndico poderá delegar suas funções administrativas a pessoas de sua confiança, sob sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembleia geral dos condôminos. Para facilitar a atuação do síndico, assessorando-o na gestão do plano de contas e demais aspectos contábeis do condomínio, como pagamento de impostos e encargos trabalhistas, a “Vila das Hortênsias” contratará os serviços de profissional ou empresa especializada em administração de condomínios, a ser definida em assembleia geral.

O quadro de funcionários da “Vila das Hortênsias” será composto pelo casal de caseiros que atualmente trabalha na propriedade “Sítio dos Chalés”, onde será implantado o condomínio em questão. Eles residirão em edificação já construída, localizada próximo a entrada do terreno, sob regime de comodato, podendo plantar para consumo próprio em área destinada a este fim pela convenção de condomínio. Os caseiros serão encarregados de prestar os serviços limpeza e conservação do condomínio, bem como manutenção e reparo dos equipamentos de uso comum. É proibido que os condôminos utilizem os funcionários da “Vila das Hortênsias” para serviços particulares durante o horário de serviço destes, salvo exceções autorizadas pelo síndico. Cada um dos funcionários receberá a importância líquida de um salário mínimo e meio por mês, além dos benefícios previstos em lei. Os gastos com energia elétrica dos caseiros serão somados às despesas do condomínio, sendo pagos pelo síndico.

6.4 Aspectos mercadológicos

A idéia de implantar o condomínio “Vila das Hortênsias” surgiu como consequência do desejo dos proprietários do “Sítio dos Chalés” de viabilizar economicamente a propriedade, a partir do momento em que os custos de manutenção passaram a ser considerados elevados em relação à frequência de utilização do local por parte destes.

Como suporte para tal idéia observou-se o crescente interesse das populações urbanas por momentos de lazer e descanso em espaços rurais, considerados mais naturais, limpos e tranquilos do que as grandes cidades. Este interesse é bastante abordado na literatura especializada sobre turismo rural, podendo ser comprovado pela expansão desta modalidade de turismo.

Em Rancho Queimado, o interesse pelos espaços rurais se manifesta predominantemente através do turismo de segunda residência, com expressivo número de sítios de recreio e o surgimento de condomínios rurais. Sob este aspecto, um subsídio importante para este projeto foi a pesquisa “Perfil e percepção do sitiante de Rancho Queimado em relação ao turismo”, apresentada em trabalho de Soldateli (1999). Neste mesmo estudo, a partir de dados obtidos junto a Prefeitura Municipal de Rancho Queimado, estimou-se um número de aproximadamente quinhentas propriedades pertencentes a sitiantes. Tentou-se obter junto à municipalidade uma atualização destes dados para o ano de 2002, o que não foi possível, devido à inexistência de um cadastramento nesse sentido. Com relação aos condomínios rurais, a informação prestada pela Prefeitura Municipal é de que já existe um empreendimento em funcionamento, sendo que mais dois estão em fase de implantação.

Um reflexo que comprova o aumento da procura pelo município é a valorização das terras e a especulação imobiliária, fato mencionado em trabalho realizado por Soldateli (1999) e confirmado pela municipalidade. O preço médio de um hectare (dez mil metros quadrados) de terra no município, sem benfeitorias, atualmente varia de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) à R\$ 6.000,00 (seis mil reais) dependendo da localidade em que esteja situado e das características do terreno.

Buscando segmentar o seu público, voltando-se a uma parcela da população com maior poder aquisitivo, a proposta da “Vila das Hortênsias” é ser um condomínio fechado, que valorize a privacidade, tranquilidade e conforto de seus proprietários. Como serão apenas dez unidades particulares a serem vendidas, decidiu-se por não criar um programa de comercialização, pois seria muito dispendioso e pouco eficiente para o alcance dos resultados esperados. Assim, as vendas serão realizadas através da rede de contatos pessoais dos donos do terreno, visando reunir um grupo de pessoas agradáveis, dispostas a viver em condomínio e fazer da “Vila das Hortênsias” um excelente local para o lazer e o descanso.

6.5 Aspectos técnicos

Neste tópico do trabalho serão demonstradas as diversas etapas envolvidas na criação da infra-estrutura adequada, capaz de transformar uma propriedade atualmente utilizada como sítio de lazer, o “Sítio dos Chalés” em um empreendimento imobiliário, a “Vila das Hortênsias”. Esta fase será planejada e executada sob a orientação e acompanhamento de profissional capacitado, com experiência no ramo de construção e incorporação, que assumirá a responsabilidade técnica do projeto. O primeiro passo a ser tomado é a realização de um levantamento topográfico da área, visando conhecer melhor as particularidades do terreno e seu relevo. A partir daí poderá ser realizado um projeto técnico, contemplando todos os pontos essenciais à concretização física do empreendimento. A seguir serão apresentados alguns desses pontos que deverão constar no projeto.

Informações preliminares

O condomínio rural “Vila das Hortênsias” será implantado na área atualmente ocupada pela chácara de lazer denominada “Sítio dos Chalés”, propriedade com área total de 57.827 metros quadrados (5,7 hectares), localizada na localidade de Morro Chato, município de Rancho Queimado-SC. O condomínio será composto por dez unidades autônomas, entendendo-se por unidade autônoma uma fração do terreno, de uso privativo e 400 m² de área, destinada a construção de residência. O restante da área será de uso comum, incluindo as estradas, as construções existentes e os equipamentos de lazer como, por exemplo, quadra poliesportiva, playground, lagos, sala de jogos, residência ocupada pelo caseiro, entre outros. A figura a seguir discrimina as áreas que compõem o empreendimento.

1	ÁREA TOTAL DO TERRENO	57.827 m ²	100%
2	ÁREA PRIVATIVA (1 UNIDADE AUTÔNOMA)	400 m ²	0,69%
3	ÁREA PRIVATIVA TOTAL (10 UNIDADES AUTÔNOMAS)	4.000 m ²	6,92%
4	ÁREA REAL GLOBAL (1-3)	53.827 m ²	93,08%
5	ÁREA DE USO COMUM CONSTRUÍDA (estradas, recreação, edificações, etc...)	4.200 m ²	7,26%
6	ÁREA DE USO COMUM REAL (sem construções)	49.627 m ²	85,82%

FIGURA 04: Áreas do empreendimento.

Preparação do terreno

A análise do levantamento topográfico permitirá a melhor definição dos locais destinados à construção das residências, as chamadas áreas de uso privativo, assim como a definição do melhor traçado para as estradas que irão compor o sistema viário interno do condomínio, além de outros equipamentos a serem instalados no local.

Entretanto, para que as obras de instalação desta infra-estrutura possam ser realizadas, é preciso que o terreno seja primeiramente limpo, o que compreenderá os serviços de capina, roçado e destocamento. O corte de árvores, caso seja preciso, somente poderá ser feito de acordo com as orientações da fiscalização e respeitadas as normas ambientais em vigor. Como já existe no local um sítio de recreio, não se tratando de terra nua, esta etapa já está praticamente acabada. Contudo, os eventuais trabalhos que se façam necessários para o efetivo término desta fase de preparação do terreno, serão executados pelo caseiro da propriedade, sob supervisão do responsável técnico do projeto.

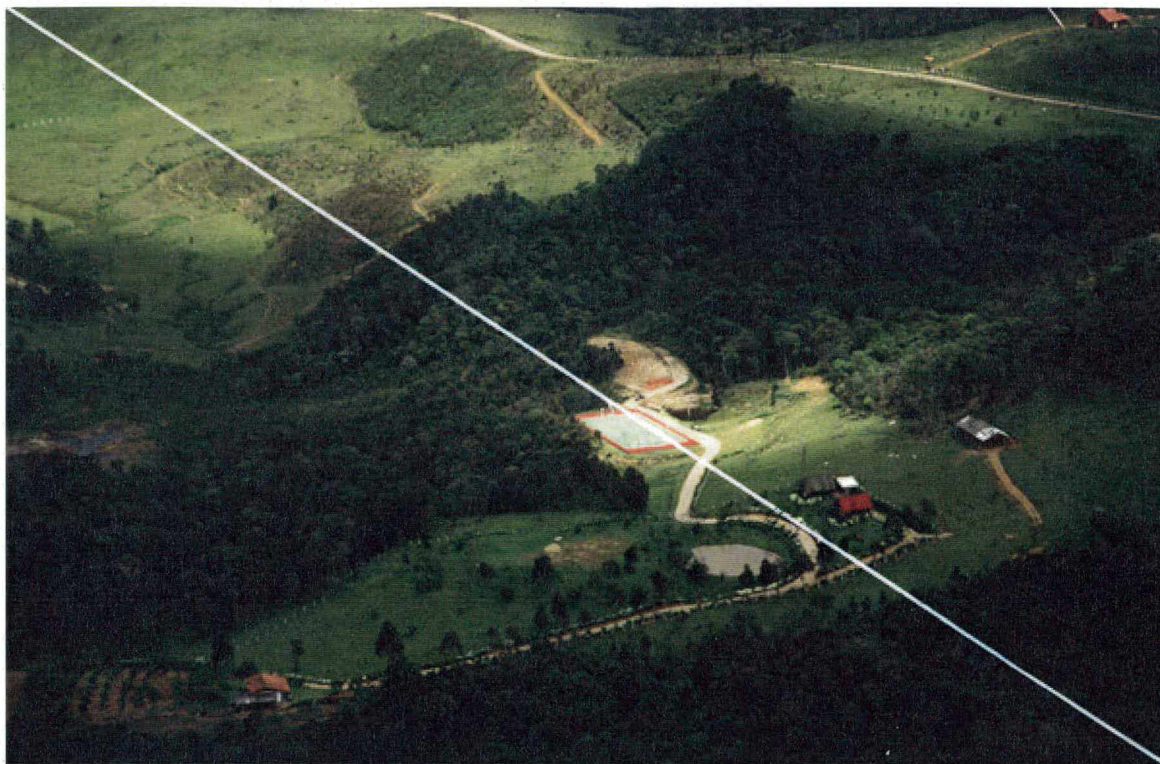


FIGURA 05 – Vista aérea da propriedade “Sítio dos Chalés” - 1.

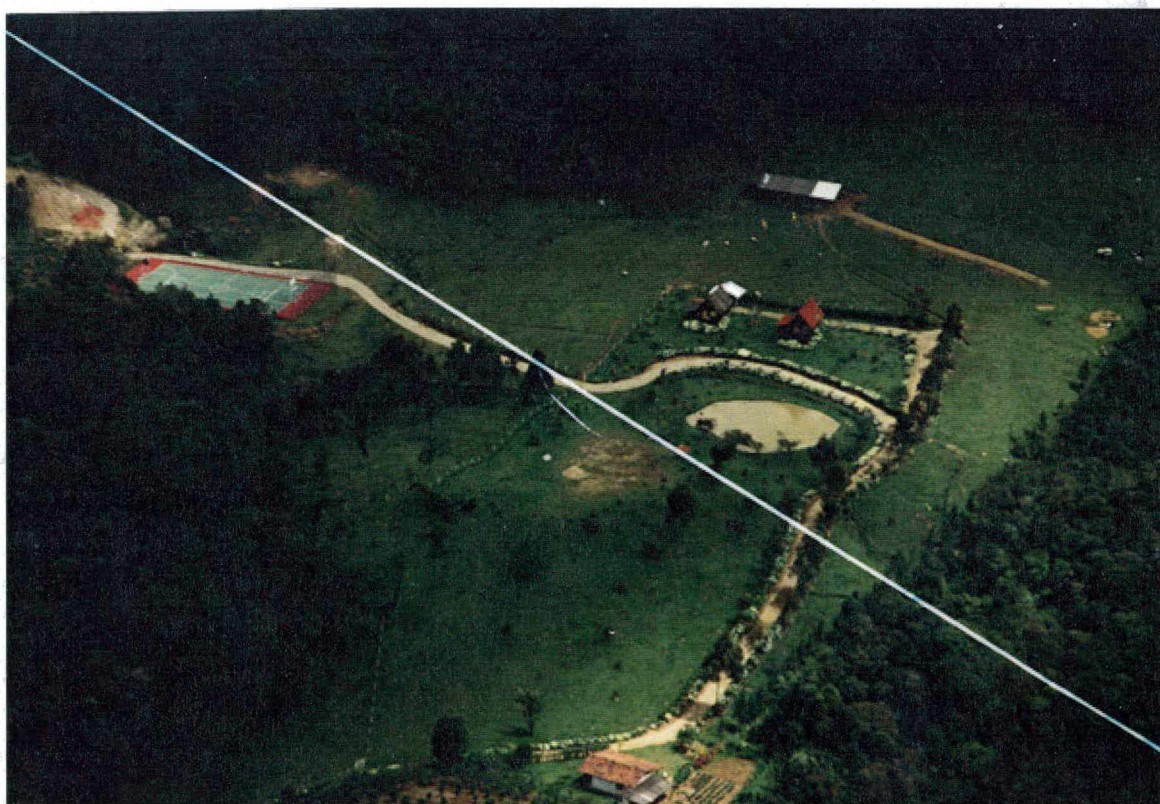


FIGURA 06: Vista aérea da propriedade “Sítio dos Chalés” – 2.

Demarcação das áreas de uso exclusivo

As dez frações do terreno que irão compor as unidades autônomas, áreas de uso privativo onde os condôminos erguerão suas residências, precisam ser demarcadas para poderem então ser comercializadas e receber, posteriormente, as futuras obras de construção de uma casa. Esta etapa será feita a partir de “piqueteamento”, com base nos dados do levantamento topográfico. Consiste na utilização de marcos e piquetes para demarcação das áreas correspondentes à cada unidade autônoma. A execução deste serviço ficará a cargo da empresa contratada para os serviços de topografia, sendo que o responsável técnico do projeto deverá supervisionar os trabalhos realizados.

Sistema viário

O sistema viário da “Vila das Hortênsias” será composto por aproximadamente 530 metros de estradas, sem revestimento de pavimentação. As obras compreenderão abertura de novas vias e aproveitamento das já existentes no local. A maior parte destas vias, cerca de 350 metros, serão remanescentes do sistema viário do “Sítio dos Chalés”, devendo sofrer apenas pequenas adequações em alguns trechos. Os 180 metros restantes precisarão ser abertos, sendo que sob a caixa destas vias de acesso será executada a substituição do subleito em uma profundidade de trinta centímetros, por aterro apropriado, devidamente compactado, dentro das normas pertinentes ao tipo e classe de tráfego previsto. Para a realização destas obras, que compreende os serviços de aterro e terraplenagem, será contratada empresa especializada, a ser definida e supervisionada pelo responsável técnico do projeto. Para o escoamento das águas pluviais, nos trechos de estrada que forem abertos, serão utilizadas calhas de concreto, com 20 cm. de diâmetro.



FIGURA 07: Sistema viário atual - 01.



FIGURA 08: Sistema viário atual - 02.

Rede elétrica e iluminação

A propriedade já possui energia elétrica, distribuída pela Centrais Elétricas de Santa Catarina – CELESC. Contudo, será realizada uma expansão da rede elétrica existente, com posteamento ao longo de todo o sistema viário. Todos os materiais utilizados na execução das redes de distribuição terão que cumprir os requisitos da concessionária (NB-01 e NB-03) assim como as normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), no que couber. Serão utilizados treze postes em concreto, com altura e resistência de topo compatíveis com os fins a que se destinam, do tipo duplo “T” 10/150. A distância mantida entre cada um deles será de aproximadamente 50 metros. Toda a cabagem será em cobre, nas bitolas, tipos e demais especificações de projeto.

O sistema de iluminação será composto por treze luminárias para iluminação pública, ou seja, uma luminária - conjunto de braço e copo, mais lâmpada mista - para cada poste. O responsável pelo projeto deverá supervisionar os serviços de instalação, que deverão ser realizados por mão-de-obra qualificada, selecionada pelo mesmo.

Sistema de esgoto

As obras referentes ao sistema de esgoto deverão ser realizadas por conta de cada proprietário de unidade autônoma, no momento em que for iniciada a construção de sua residência. O sistema deverá ser composto por fossa séptica e filtro anaeróbico, em conformidade com a capacidade e forma especificadas no projeto técnico do condomínio. Este sistema é recomendado por normas técnicas, apresentando eficiência de cerca de 80% na remoção da matéria orgânica.

Abastecimento de água

Dentro da área da propriedade existem dois mananciais de água, com capacidade suficiente para atender a toda população do condomínio “Vila das Hortênsias”. As análises já realizadas confirmaram que estas águas apresentam boas condições de potabilidade.

O abastecimento será realizado aproveitando-se a infra-estrutura e os equipamentos atualmente existentes no “Sítio dos Chalés”. O sistema proposto funcionará em duas etapas, da seguinte maneira: 1) a água é bombeada com o auxílio de motores, dos mananciais até uma caixa d’água situada em ponto elevado do terreno, onde ficará armazenada. 2) por gravidade, a água é distribuída através de mangueiras para cada unidade autônoma, onde será consumida pelos moradores. A realização da etapa 1 será de responsabilidade do condomínio, enquanto a etapa 2 ficará a cargo de cada condômino, no momento da construção de sua residência.

Conforme já foi mencionado a infra-estrutura e os equipamentos para o sistema de abastecimento de água já existem no local. Entretanto, considerando-se um consumo médio de água por pessoa na ordem de 180 litros/dia, segundo o estabelecido nas normas técnicas brasileiras, e estimando-se uma população média de 50 pessoas no condomínio, chegou-se a conclusão de que será necessária uma caixa d’água que suporte maior volume do que a atualmente existente na propriedade. Portanto será necessário efetuar um único investimento, a compra de uma caixa d’água de maior capacidade, definida em 20.000 litros, para garantir a segurança no abastecimento.

Coleta e tratamento do lixo

Com objetivo de minimizar os impactos físicos causados ao ambiente, decorrentes do uso e ocupação das áreas que compõem o condomínio, serão traçadas diretrizes com relação à coleta e tratamento do lixo produzido. Para tal, ele será dividido em três categorias: reciclável, orgânico e rejeito. Cada condômino deverá efetuar a separação do seu lixo, acondicionando-o de forma adequada, e depositando cada categoria na sua caixa de coleta correspondente, em lixeira de uso comum a ser construída pelo caseiro em local adequado do condomínio. Cada categoria de lixo receberá um tratamento diferente, conforme segue:

- Lixo orgânico: será transformado em um composto, a ser utilizado como condicionador do solo, devolvendo suas características de fertilidade. O processo vai ser realizado pelo caseiro, no próprio condomínio, em espaço próximo à área de cultivo. Consiste em, uma vez por semana, despejar o lixo produzido na superfície, revirando-o e cobrindo-o por resíduos orgânicos secos (folhas, serragem, resto de grama) de forma a não atrair vetores nem exalar cheiro. Após cerca de três meses de processo já se tem um composto em condições adequadas de ser utilizado.

- Lixo reciclável e rejeito: A Prefeitura Municipal de Rancho Queimado, em parceria com empresa privada, está implantando um sistema de coleta, tratamento e destinação seletiva do lixo, abrangendo todo o município. Assim, o lixo reciclável e o rejeito, já acondicionados separadamente pelos condôminos da “Vila das Hortênsias”, deverão ser levados pelo caseiro, com auxílio de microtrator tobata, até o ponto de coleta mais próximo da propriedade.

Paisagismo

Na área onde será implantado o condomínio “Vila das Hortênsias” já foram plantadas grandes quantidades de flores e árvores, localizadas principalmente ao longo das vias de circulação e construções existentes. As flores predominantes no local são véu-de-noiva, também chamada de grinalda-de-noiva e, obviamente, as hortênsias. Dentre as árvores merecem destaque eucaliptos, plátanos e álamos, além de frutíferas como pés de caqui e pessegueiros.



FIGURA 09: Hortênsias no interior da propriedade.

Entretanto, para incrementar a beleza do local, serão feitos investimentos adicionais em paisagismo, com a compra de vinte mudas de álamo, vinte de plátano, cinquenta de grinalda-de-noiva, e duzentas e cinquenta hortênsias. Estas mudas serão fornecidas por produtores da região, que em geral possuem preços mais vantajosos que os praticados pelas empresas localizadas em Florianópolis. O plantio será realizado pelo casal de caseiros do terreno, em locais pré-determinados pelos atuais proprietários da área; os cuidados de manutenção das árvores e demais áreas ajardinadas também deverão ser executados por estes funcionários.



FIGURA 10: Grinaldas de noiva no interior da propriedade.

Recreação

A “Vila das Hortênsias” irá possuir em sua área de uso comum uma série de opções de lazer e recreação para os condôminos. Já existe no local uma quadra poliesportiva, projetada para a prática de tênis, futebol e basquetebol; além de lagos para a pesca recreativa. Um dos chalés existentes no “Sítio dos Chalés” será transformado em sala de jogos, com a compra de uma mesa de sinuca e outra de pingue-pongue. Completando a lista dos equipamentos de

recreação, visando o público infantil, será instalado um playground, com caixa de areia e quinze tipos de brinquedos, em área próxima a quadra poliesportiva.



FIGURA 11: Vista da quadra poliesportiva.

6.6 Aspectos econômico-financeiros

Neste tópico serão dimensionados os investimentos necessários para transformar a propriedade de uso familiar “Sítio dos Chalés” no condomínio rural “Vila das Hortênsias”. O fato do “Sítio dos Chalés” já possuir uma excelente infra-estrutura básica, conforme descrito em pontos anteriores deste trabalho, irá facilitar a realização desta etapa de dimensionamento dos investimentos, assim como a posterior análise dos resultados. Caso a área ainda fosse composta por terra nua, sem infra-estrutura ou benfeitorias, seriam muito maiores a diversidade e a quantidade de investimentos a serem calculados, demandando um prazo mais extenso para a realização do projeto, além de maior disponibilidade de capital.

O primeiro passo tomado com relação ao estudo dos aspectos econômico-financeiros envolvidos foi a realização de uma avaliação do valor de troca da propriedade em seu estado atual, de forma a estabelecer um custo de oportunidade para o empreendimento. Procurou-se, para tal, um corretor de imóveis daquela região que negociasse frequentemente terras no município de Rancho Queimado. Segundo avaliação da pessoa contatada, estabelecida no município de Santo Amaro da Imperatriz, o “Sítio dos Chalés” possui um valor de troca no mercado imobiliário de aproximadamente R\$ 100.000,00 (cem mil reais). O valor se justifica pela infra-estrutura e benfeitorias existentes, pelo ótimo estado de conservação dos equipamentos e instalações, e pela facilidade de acesso, com boas estradas e proximidade de 500 metros das margens da BR-282.

A partir daí foi realizada uma estimativa do volume de recursos financeiros necessários para a concretização do empreendimento, contemplando todos os aspectos mencionados em tópicos anteriores. O preço de venda de cada unidade autônoma foi fixado em R\$ 25.000,00, baseado nos valores vigentes na região. As vendas serão efetuadas mediante o pagamento de uma entrada de R\$ 15.000,00 sendo que os R\$ 10.000,00 restantes serão pagos nos meses subsequentes, através de cinco parcelas de R\$ 2.000,00. A seguir serão apresentadas todas as informações e análises de caráter econômico-financeiro do projeto.

a) Investimentos em obras, serviços e equipamentos:

Serviços de topografia	\$ (valor)
• Levantamento planialtimétrico e demarcação das áreas privativas	3.000,00
TOTAL	3.000,00

FIGURA 12: Investimentos - serviços de topografia

Sistema viário	\$ (valor)
• Terraplenagem (15 horas de retro-escavadeira)	600,00
• Aterro (270 m³ de saibro arenoso)	2.700,00
• Escoamento das águas pluviais (180 calhas de concreto 1 metro de comprimento e 20 cm. de diâmetro)	720,00
TOTAL	4.020,00

FIGURA 13: Investimentos - sistema viário

Energia elétrica / Iluminação	\$ (valor)
• Postejamento (13 postes de concreto, duplo “T”, 10/150)	1.950,00
• Energização (fios, ferragens e mão-de-obra)	1.580,00
• Iluminação (13 luminárias p/ iluminação pública + 13 lâmpadas mistas + instalação)	792,35
TOTAL	4.322,35

FIGURA 14: Investimentos – energia elétrica / iluminação

Abastecimento de água	\$ (valor)
• 01 caixa d’água de fibra / 20.000 litros	2.550,00
TOTAL	2.550,00

FIGURA 15: Investimentos – abastecimento de água

Paisagismo	\$ (valor)
• 250 mudas de hortênsias	375,00
• 50 mudas de grinaldas de noiva	350,00
• 20 mudas de álamo	210,00
• 20 mudas de plátano	200,00
TOTAL	1.135,00

FIGURA 16: Investimentos – paisagismo

Recreação	\$ (valor)
• 01 mesa de ping-pong	190,00
• 01 mesa de sinuca	450,00
• 01 playground com 15 brinquedos + caixa de areia	2.450,00
TOTAL	3.090,00

FIGURA 17: Investimentos – recreação

b) Investimentos adicionais:

Investimentos adicionais	\$ (valor)
• Impostos, taxas e regulamentação do condomínio	940,00
• Projetos	3.750,00
• Remuneração do responsável técnico	13.720,00
• Despesas eventuais	1.000,00
TOTAL	19.410,00

FIGURA 18: Investimentos adicionais

c) Total de recursos necessários para implantação do empreendimento:

Total de recursos necessários para implantação do empreendimento	\$ (valor)
• Serviços de topografia	3.000,00
• Sistema viário	4.020,00
• Energia elétrica / iluminação	4.322,35
• Abastecimento de água	2.550,00
• Paisagismo	1.135,00
• Recreação	3.090,00
• Despesas adicionais	19.410,00
TOTAL	37.527,35

FIGURA 19: Total de recursos necessários para a implantação

Conforme acima demonstrado, o montante necessário para a implantação do condomínio “Vila das Hortênsias” é da ordem de R\$ 37.527,35, investimento a ser financiado através de capital próprio dos proprietários da área. A esta quantia, para o cálculo do custo global do empreendimento, será adicionado o valor de mercado do terreno, como forma de avaliar se a implantação do condomínio trará mais retorno financeiro do que a simples venda da área.

d) Custo global do empreendimento

Custo global do empreendimento	\$ (valor)
<ul style="list-style-type: none"> • Propriedade “Sítio dos Chalés” (valor de troca no mercado imobiliário) 	100.000,00
<ul style="list-style-type: none"> • Total de recursos necessários para implantação do empreendimento 	37.527,35
TOTAL	137.527,35

FIGURA 20: Custo global do empreendimento

Toda a receita do projeto será proveniente da venda das dez unidades autônomas aos futuros condôminos, conforme segue:

e) Receita bruta auferida com a comercialização das unidades

Receita bruta auferida	\$ (valor)
<ul style="list-style-type: none"> • 10 unidades autônomas de uso privativo (25.000,00 cada) 	250.000,00
TOTAL	250.000,00

FIGURA 21: Receita bruta auferida

A partir dos dados acima apresentados pode-se elaborar um demonstrativo do resultado líquido do empreendimento, onde serão incluídas as despesas com CPMF decorrentes da movimentação bancária dos recursos, bem como o pagamento do Imposto de Renda sobre ganhos de capital, que é calculado sobre a diferença entre o valor de alienação (250.000,00) e o custo de aquisição atualizado do imóvel (15.000,00). A atualização foi realizada de acordo com a “Tabela de Atualização do Custo de Bens e Direitos”, elaborada pela Receita Federal.

f) Resultado líquido do empreendimento

Receita bruta.....	R\$ 250.000,00
• Comercialização das 10 unidades autônomas	
(-) Custo global do empreendimento.....	(R\$ 137.527,35)
• Terreno (Propriedade “Sítio dos Chalés” - valor de mercado)	
• Total de recursos necessários para implantação do empreendimento	
= Resultado operacional bruto.....	R\$ 112.472,65
(-) CPMF	(R\$ 950,00)
= Resultado líquido antes do Imposto de Renda	R\$ 111.522,65
(-) Imposto de renda sobre ganhos de capital (alíquota de 15%)	(R\$ 35.250,00)
= Resultado líquido (lucro) do empreendimento.....	R\$ 76.272,65

FIGURA 22: Resultado líquido do empreendimento

Os dados do demonstrativo acima indicam que a implantação do condomínio “Vila das Hortênsias” irá gerar um resultado líquido positivo de R\$ 76.272,65. A partir desse valor pode ser calculada a taxa de retorno sobre o investimento, referente ao período de duração do projeto. Para tal divide-se o lucro líquido obtido pelo custo global do empreendimento, conforme demonstrado abaixo:

$$\text{Taxa de retorno sobre o investimento} = 76.272,65 : 137.527,35$$

$$\text{Taxa de retorno sobre o investimento} = 0,5546 = \mathbf{55,46\%}$$

Foram criados três diferentes cenários para estimar a duração do projeto e o período “payback”: cenário realista, onde a cada mês uma unidade é vendida; cenário otimista, com duas unidades vendidas a cada mês; e cenário pessimista, com uma unidade vendida a cada dois meses.

DEMONSTRATIVO DAS ENTRADAS LÍQUIDAS													
CENÁRIO REALISTA: 01 UNIDADE VENDIDA A CADA MÊS													
MÊS	UNIDADES PRIVATIVAS										\$ (EM REAIS)		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	BRUTO	(-) CPMF	LÍQUIDO
0	15.000,00										15.000,00	57,00	14.943,00
1	2.000,00	15.000,00									17.000,00	64,60	16.935,40
2	2.000,00	2.000,00	15.000,00								19.000,00	72,20	18.927,80
3	2.000,00	2.000,00	2.000,00	15.000,00							21.000,00	79,80	20.920,20
4	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	15.000,00						23.000,00	87,40	22.912,60
5	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	15.000,00					25.000,00	95,00	24.905,00
6		2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	15.000,00				25.000,00	95,00	24.905,00
7			2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	15.000,00			25.000,00	95,00	24.905,00
8				2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	15.000,00		25.000,00	95,00	24.905,00
9					2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	15.000,00	25.000,00	95,00	24.905,00
10						2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	10.000,00	38,00	9.962,00
11							2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	8.000,00	30,40	7.969,60
12								2.000,00	2.000,00	2.000,00	6.000,00	22,80	5.977,20
13									2.000,00	2.000,00	4.000,00	15,20	3.984,80
14										2.000,00	2.000,00	7,60	1.992,40
15													
16													
17													
18													
19													
20													
21													
22													
23													
24													
\$	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	250.000,00	950,00	249.050,00

Legenda:

Mês em que se atinge o *payback*

FIGURA 23: Payback – cenário realista

DEMONSTRATIVO DAS ENTRADAS LÍQUIDAS														
CENÁRIO OTIMISTA: 02 UNIDADES VENDIDAS A CADA MÊS														
MÊS	UNIDADES PRIVATIVAS										\$ (EM REAIS)			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	BRUTO	(-) CPMF	LÍQUIDO	ACUMUL.
0	15.000,00	15.000,00									30.000,00	114,00	29.886,00	29.886,00
1	2.000,00	2.000,00	15.000,00	15.000,00							34.000,00	129,20	33.870,80	63.756,80
2	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	15.000,00	15.000,00					38.000,00	144,40	37.855,60	101.612,40
3	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	15.000,00	15.000,00			42.000,00	159,60	41.840,40	143.452,80
4	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	15.000,00	15.000,00	46.000,00	174,80	45.825,20	189.278,00
5	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	20.000,00	76,00	19.924,00	209.202,00
6			2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	16.000,00	60,80	15.939,20	225.141,20
7					2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	12.000,00	45,60	11.954,40	237.095,60
8							2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	8.000,00	30,40	7.969,60	245.065,20
9									2.000,00	2.000,00	4.000,00	15,20	3.984,80	249.050,00
10														
11														
12														
13														
14														
15														
16														
17														
18														
19														
20														
21														
22														
23														
24														
\$	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	250.000,00	950,00	249.050,00	249.050,00

Legenda:

Mês em que se atinge o *payback*

FIGURA 24: Payback – cenário otimista

DEMONSTRATIVO DAS ENTRADAS LÍQUIDAS													
CENÁRIO PESSIMISTA: 01 UNIDADE VENDIDA A CADA 2 MESES													
MÊS	UNIDADES PRIVATIVAS										\$ (EM REAIS)		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	BRUTO	(-) CPMF	LÍQUIDO
0	15.000,00										15.000,00	57,00	14.943,00
1	2.000,00										2.000,00	7,60	1.992,40
2	2.000,00	15.000,00									17.000,00	64,60	16.935,40
3	2.000,00	2.000,00									4.000,00	15,20	3.984,80
4	2.000,00	2.000,00	15.000,00								19.000,00	72,20	18.927,80
5	2.000,00	2.000,00	2.000,00								6.000,00	22,80	5.977,20
6		2.000,00	2.000,00	15.000,00							19.000,00	72,20	18.927,80
7		2.000,00	2.000,00	2.000,00							6.000,00	22,80	5.977,20
8			2.000,00	2.000,00	15.000,00						19.000,00	72,20	18.927,80
9			2.000,00	2.000,00	2.000,00						6.000,00	22,80	5.977,20
10				2.000,00	2.000,00	15.000,00					19.000,00	72,20	18.927,80
11				2.000,00	2.000,00	2.000,00					6.000,00	22,80	5.977,20
12					2.000,00	2.000,00	15.000,00				19.000,00	72,20	18.927,80
13					2.000,00	2.000,00	2.000,00				6.000,00	22,80	5.977,20
14						2.000,00	2.000,00	15.000,00			19.000,00	72,20	18.927,80
15						2.000,00	2.000,00	2.000,00			6.000,00	22,80	5.977,20
16							2.000,00	2.000,00	15.000,00		19.000,00	72,20	18.927,80
17							2.000,00	2.000,00	2.000,00		6.000,00	22,80	5.977,20
18								2.000,00	2.000,00	15.000,00	19.000,00	72,20	18.927,80
19								2.000,00	2.000,00	2.000,00	6.000,00	22,80	5.977,20
20									2.000,00	2.000,00	4.000,00	15,20	3.984,80
21									2.000,00	2.000,00	4.000,00	15,20	3.984,80
22										2.000,00	2.000,00	7,60	1.992,40
23										2.000,00	2.000,00	7,60	1.992,40
24													
\$	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	250.000,00	950,00	249.050,00

Legenda:

Mês em que se atinge o *payback*

FIGURA 25: Payback – cenário pessimista

Abaixo está exposto um quadro resumido dos períodos de payback para os três cenários que foram analisados:

CENÁRIO	PAYBACK
REALISTA	Durante o 7º mês
OTIMISTA	Durante o 4º mês
PESSIMISTA	Durante o 13º mês

FIGURA 26: Resumo payback

Uma outra forma de se analisar um investimento é através do método do Valor Presente Líquido, ou simplesmente VPL. A vantagem dessa técnica é que ela leva em consideração o valor do dinheiro no tempo. O VPL é obtido pela subtração do investimento líquido de um projeto do valor atual das entradas de caixa, descontadas a uma taxa igual ao do custo de capital da empresa. Como no empreendimento em questão utilizou-se capital próprio para o investimento, o custo de capital foi substituído por uma taxa mínima de atratividade, estipulada em 1% ao mês.

$$\text{VPL} = \text{Valor atual das entradas de caixa} - \text{Investimento líquido}$$

Para a tomada de decisão no método do VPL utiliza-se o seguinte critério: quando o valor presente líquido resultante for maior que zero o projeto deve ser aceito, caso ele seja menor que zero o projeto deve ser rejeitado.

$$\text{VPL} > 0 \text{ (aceitar o projeto)}$$

$$\text{VPL} < 0 \text{ (rejeitar o projeto)}$$

A seguir serão apresentadas as planilhas com os valores atuais das entradas líquidas de caixa para cada um dos cenários já mencionados. As saídas de caixa, por serem todas realizadas dentro de um intervalo pequeno de tempo, não precisarão ter seus valores atualizados.

DEMONSTRATIVO DAS ENTRADAS LÍQUIDAS																
CENÁRIO REALISTA: 01 UNIDADE VENDIDA A CADA POR MÊS																
MÊS	UNIDADES PRIVATIVAS										\$ (EM REAIS)					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	BRUTO	(-) CPMF	LÍQUIDO	FATOR (1%)	V. ATUAL	
0	15.000,00										15.000,00	57,00	14.943,00	1,000000	14.943,00	
1	2.000,00	15.000,00									17.000,00	64,60	16.935,40	0,990099	16.767,72	
2	2.000,00	2.000,00	15.000,00								19.000,00	72,20	18.927,80	0,980296	18.554,85	
3	2.000,00	2.000,00	2.000,00	15.000,00							21.000,00	79,80	20.920,20	0,970590	20.304,94	
4	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	15.000,00						23.000,00	87,40	22.912,60	0,960980	22.018,55	
5	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	15.000,00					25.000,00	95,00	24.905,00	0,951466	23.696,26	
6		2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	15.000,00				25.000,00	95,00	24.905,00	0,942045	23.461,63	
7			2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	15.000,00			25.000,00	95,00	24.905,00	0,932718	23.229,34	
8				2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	15.000,00		25.000,00	95,00	24.905,00	0,923483	22.999,34	
9					2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	15.000,00	25.000,00	95,00	24.905,00	0,914340	22.771,64	
10						2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	10.000,00	38,00	9.962,00	0,905287	9.018,47	
11							2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	8.000,00	30,40	7.969,60	0,896324	7.143,34	
12								2.000,00	2.000,00	2.000,00	6.000,00	22,80	5.977,20	0,887449	5.304,46	
13									2.000,00	2.000,00	4.000,00	15,20	3.984,80	0,878663	3.501,30	
14										2.000,00	2.000,00	7,60	1.992,40	0,869963	1.733,31	
15																
16																
17																
18																
19																
20																
21																
22																
23																
24																
\$	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	250.000,00	950,00	249.050,00	...	235.448,16	

Legenda:

Valor atual total

FIGURA 27: Valor atual – cenário realista

DEMONSTRATIVO DAS ENTRADAS LÍQUIDAS															
CENÁRIO OTIMISTA: 02 UNIDADES VENDIDAS A CADA MÊS															
MÊS	UNIDADES PRIVATIVAS										\$ (EM REAIS)				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	BRUTO	(-) CPMF	LÍQUIDO	FATOR (1%)	V. ATUAL
0	15.000,00	15.000,00									30.000,00	114,00	29.886,00	1,000000	29.886,00
1	2.000,00	2.000,00	15.000,00	15.000,00							34.000,00	129,20	33.870,80	0,990099	33.535,45
2	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	15.000,00						38.000,00	144,40	37.855,60	0,980296	37.109,69
3	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	15.000,00					42.000,00	159,60	41.840,40	0,970590	40.609,87
4	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	15.000,00				46.000,00	174,80	45.825,20	0,960980	44.037,10
5	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00			20.000,00	76,00	19.924,00	0,951466	18.957,01
6			2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00		16.000,00	60,80	15.939,20	0,942045	15.015,44
7				2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	12.000,00	45,60	11.954,40	0,932718	11.150,08
8							2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	8.000,00	30,40	7.969,60	0,923483	7.359,79
9									2.000,00	2.000,00	4.000,00	15,20	3.984,80	0,914340	3.643,46
10															
11															
12															
13															
14															
15															
16															
17															
18															
19															
20															
21															
22															
23															
24															
\$	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	250.000,00	950,00	249.050,00	...	241.303,90

Legenda:

Valor atual total

FIGURA 28: Valor atual – cenário otimista

DEMONSTRATIVO DAS ENTRADAS LÍQUIDAS															
CENÁRIO PESSIMISTA: 01 UNIDADE VENDIDA A CADA 2 MESES															
MÊS	UNIDADES PRIVATIVAS										\$ (EM REAIS)				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	BRUTO	(-) CPMF	LÍQUIDO	FATOR (1%)	V. ATUAL
0	15.000,00										15.000,00	57,00	14.943,00	1,000000	14.943,00
1	2.000,00										2.000,00	7,60	1.992,40	0,990099	1.972,67
2	2.000,00	15.000,00									17.000,00	64,60	16.935,40	0,980296	16.601,70
3	2.000,00	2.000,00									4.000,00	15,20	3.984,80	0,970590	3.867,61
4	2.000,00	2.000,00	15.000,00								19.000,00	72,20	18.927,80	0,960980	18.189,24
5	2.000,00	2.000,00	2.000,00								6.000,00	22,80	5.977,20	0,951466	5.687,10
6		2.000,00	2.000,00	15.000,00							19.000,00	72,20	18.927,80	0,942045	17.830,84
7		2.000,00	2.000,00	2.000,00							6.000,00	22,80	5.977,20	0,932718	5.575,04
8			2.000,00	2.000,00	15.000,00						19.000,00	72,20	18.927,80	0,923483	17.479,50
9			2.000,00	2.000,00	2.000,00						6.000,00	22,80	5.977,20	0,914340	5.465,19
10				2.000,00	2.000,00	15.000,00					19.000,00	72,20	18.927,80	0,905287	17.135,09
11				2.000,00	2.000,00	2.000,00					6.000,00	22,80	5.977,20	0,896324	5.357,51
12					2.000,00	2.000,00	15.000,00				19.000,00	72,20	18.927,80	0,887449	16.797,46
13					2.000,00	2.000,00	2.000,00				6.000,00	22,80	5.977,20	0,878663	5.251,94
14						2.000,00	2.000,00	15.000,00			19.000,00	72,20	18.927,80	0,869963	16.466,49
15						2.000,00	2.000,00	2.000,00			6.000,00	22,80	5.977,20	0,861350	5.148,46
16							2.000,00	2.000,00	15.000,00		19.000,00	72,20	18.927,80	0,852822	16.142,04
17							2.000,00	2.000,00	2.000,00		6.000,00	22,80	5.977,20	0,844378	5.047,02
18								2.000,00	2.000,00	15.000,00	19.000,00	72,20	18.927,80	0,836018	15.823,98
19								2.000,00	2.000,00	2.000,00	6.000,00	22,80	5.977,20	0,827740	4.947,57
20									2.000,00	2.000,00	4.000,00	15,20	3.984,80	0,819545	3.265,72
21									2.000,00	2.000,00	4.000,00	15,20	3.984,80	0,811430	3.233,39
22										2.000,00	2.000,00	7,60	1.992,40	0,803397	1.600,69
23										2.000,00	2.000,00	7,60	1.992,40	0,795442	1.584,84
24															
\$	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	25.000,00	250.000,00	950,00	249.050,00	...	225.414,09

Legenda:

Valor atual total

FIGURA 29: Valor atual – cenário pessimista

Segue, no quadro de resumo abaixo, o Valor Presente Líquido para os três cenários considerados nesta análise:

CENÁRIO:	VALOR ATUAL DAS ENTRADAS	(-) INVESTIMENTO LÍQUIDO	= VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL)
REALISTA	R\$ 235.448,16	R\$ 137.527,35	R\$ 97.920,81
OTIMISTA	R\$ 241.303,90	R\$ 137.527,35	R\$ 103.776,55
PESSIMISTA	R\$ 225.414,09	R\$ 137.527,35	R\$ 87.886,74

FIGURA 30: Resumo VPL

Percebe-se ao observar os valores acima listados que o VPL resultou positivo para os três cenários, indicando portanto que o projeto pode ser aceito.

Encerrada esta etapa de apresentação dos resultados, serão tecidas, a seguir, as considerações finais deste trabalho.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O objetivo deste trabalho foi apresentar elementos de análise para a implantação de um condomínio rural, a “Vila das Hortênsias”, na área atualmente ocupada pela chácara de uso familiar “Sítio dos Chalés”, localizada no município de Rancho Queimado-SC.

Como o empreendimento imobiliário proposto está situado no espaço rural, buscou-se em um primeiro momento subsídios na literatura que proporcionassem um maior conhecimento acerca das particularidades deste espaço, do interesse das populações urbanas por ele - manifestado através do turismo - e das transformações pelas quais ele passa.

Vencida esta etapa, apresentada no referencial teórico da pesquisa, iniciou-se a coleta dos dados e informações necessários para o alcance dos objetivos propostos neste trabalho.

Com relação aos aspectos jurídicos e legais, conclui-se que o condomínio rural “Vila das Hortênsias” estará organizado na forma de condomínio especial privado, sujeitando-se à Lei 4.591/64, popularmente conhecida como a lei do condomínio. Também foi constatado que a área onde será implantado o condomínio está situada fora do perímetro urbano de Rancho Queimado. Assim, além dos procedimentos necessários para a aprovação da prefeitura municipal, o empreendimento deverá também respeitar a legislação vigente do INCRA. As etapas a serem efetuadas no Registro de Imóveis são: registro da incorporação, registro da instituição do condomínio, registro da convenção de condomínio.

A administração do condomínio será realizada de acordo com os preceitos da Lei 4.591/64. O papel do administrador é exercido pelo síndico, que deverá ser um dos condôminos, eleito pelo período de um ano. A estrutura administrativa é composta ainda pelo conselho consultivo e pela assembléia geral dos condôminos. Foi elaborada uma minuta da Convenção de Condomínio, contemplando os demais aspectos administrativos da “Vila das Hortênsias”. A Convenção de Condomínio, que pode ser complementada pelo Regimento interno, é de vital importância para o bom funcionamento do empreendimento, evitando a desordem e impondo limites que garantam o bem estar de todos.

No trabalho também foi descrita a infra-estrutura que irá compor o condomínio, contemplando não apenas as obras que serão de responsabilidade do empreendedor, mas

também as de responsabilidade de cada um dos futuros condôminos. Neste sentido, a atual situação da propriedade, que se encontra bem conservada e com uma série de equipamentos já instalados, facilitou a realização dos trabalhos. Um outro ponto positivo do empreendimento é a localização, a aproximadamente 500 metros das margens da BR-282 e 5 quilômetros da sede do município de Rancho Queimado.

Posteriormente efetuou-se o dimensionamento, em termos financeiros, dos investimentos necessários para a transformação do “Sítio dos Chalés” no empreendimento imobiliário “Vila das Hortênsias”. O valor estimado de R\$ 37.527,35, por ser relativamente baixo, será proveniente de capital próprio, sem a necessidade de se buscar outras fontes de financiamento. Somou-se ao custo global do empreendimento o valor de mercado da propriedade, avaliada em R\$ 100.000,00, como forma de estabelecer o custo de oportunidade, uma vez que a área poderia ser vendida em seu estado atual, sem a implantação do condomínio no local.

As análises econômico-financeiras efetuadas indicaram que o projeto proporcionará um lucro líquido de R\$ 76.272,65. O retorno sobre o capital investido será de 55,46%, o que poderia ser traduzido, em um cenário realista onde as entradas de caixa do projeto se estenderiam por 15 meses, em uma taxa mensal de 3,7%, considerada satisfatória pelos proprietários da área.

O período de payback foi de 7 meses no cenário realista, 4 meses no cenário otimista e 13 meses no cenário pessimista. As análises realizadas por meio da técnica de valor presente líquido indicaram que o projeto deve ser aceito.

Finalizando, considera-se que o presente estudo reuniu elementos de análise para a implantação do condomínio rural “Vila das Hortênsias”, atingindo portanto os objetivos definidos. Conclui-se também que existem satisfatórios indicativos de viabilidade para a implantação do empreendimento proposto.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Joaquim Anécio; FROEHLICH, José Marcos; RIEDL, Mário (orgs.). **Turismo rural e desenvolvimento sustentável**. Campinas: Papirus, 2000. Apresentação.

ASSIS, Lenilton Francisco de. **A difusão do turismo de segunda residência nas paisagens insulares**: um estudo sobre o litoral sul da ilha de Itamaracá-PE. In: ENCONTRO NACIONAL DE TURISMO COM BASE LOCAL, 4. 2000, Joinville. Tópico temático. Disponível em: <http://redebonja.cjb.g12.br/ielusc/turismo/IVentbl/trab_area05_05.html>. Acesso em: 16 jul. 2002.

BARRERA, Ernesto. Situação do turismo rural na Argentina. In: **Turismo rural e desenvolvimento sustentável**. Campinas: Papirus, 2000.

_____. **Turismo rural en la Patagônia**: situacion actual y sugerencias para su desarrollo. Buenos Aires: [s.n.], 1997. Reprodução.

BATHKE, Maria Eliza Martorano. **O turismo rural como alternativa complementar de renda à propriedade agrícola**: estudo de caso - Fazenda Água Santa - São Joaquim, SC. Florianópolis, 2002. Dissertação (Mestrado em Engenharia de Produção). Programa de Pós-Graduação em Engenharia de Produção. Centro Tecnológico. Universidade Federal de Santa Catarina.

BLOS, Wladimir. O turismo rural na transição para um outro modelo de desenvolvimento rural. In: **Turismo rural**: ecologia, lazer e desenvolvimento. Bauru: EDUSC, 2000.

BRÜGGEMANN, Fernando Maciel. **Recursos naturais, com potencial turístico, para o desenvolvimento local sustentável do município de Rancho Queimado no estado de Santa Catarina**. Florianópolis, 2001. Dissertação (Mestrado em Engenharia Ambiental). Programa de Pós-Graduação em Engenharia Sanitária e Ambiental. Centro Tecnológico. Universidade Federal de Santa Catarina.

BUARQUE, Cristovam. **Avaliação econômica de projetos: uma apresentação didática**. Rio de Janeiro: Campus, 1984. 266p.

CAMPANHOLA, Clayton; SILVA, José Graziano da. Agroturismo como nova fonte de renda para o pequeno agricultor brasileiro. In: **Turismo rural: ecologia, lazer e desenvolvimento**. Bauru: EDUSC, 2000.

CANCELLI, Clarissa Abel. **Turismo rural e sua base de negócio**. Florianópolis, 2000. Monografia (Administração). Departamento de Ciência da Administração. Centro Sócio-Econômico. Universidade Federal de Santa Catarina.

CHIAVENATO, Idalberto. **Vamos abrir um novo negócio?** São Paulo: Makron Books, 1995.

CLEMENTE, Ademir (Org). **Projetos empresariais e públicos**. São Paulo: Atlas, 1998.

DANTAS, Ana Lúcia de Faria Lucena. **Atividade turística e os caminhos sustentáveis: um estudo de caso no município de Rancho Queimado, SC**. Florianópolis, 2000. Dissertação (Mestrado em Engenharia de Produção). Programa de Pós-Graduação em Engenharia de Produção. Centro Tecnológico. Universidade Federal de Santa Catarina.

DEGEN, Ronald J. **O empreendedor: fundamentos da iniciativa empresarial**. 8.ed. São Paulo: McGraw-Hill, 1989.

DIRECÇÃO GERAL DO TURISMO – DGT. *Homepage* desenvolvida pela Direcção Geral do Turismo de Portugal (Órgão da Administração Pública de Portugal). Disponível em: <<http://www.dgturismo.pt>>. Acesso em: 07 jul. 2002.

DONNERMEYER, Joseph F. Turismo rural e cultura local: a experiência Amish. In: **Turismo rural: ecologia, lazer e desenvolvimento**. Bauru: EDUSC, 2000.

EHRlich, Pierre Jacques. **Avaliação e seleção de projetos de investimento: critérios quantitativos**. São Paulo: Atlas, 1997.

ELESBAO, Ivo. O turismo como atividade não agrícola em São Martinho - SC. In: **Turismo rural: ecologia, lazer e desenvolvimento**. Bauru: EDUSC, 2000.

EMBRATUR. **Manual de municipalização do turismo**. Brasília: EMBRATUR, 1994.

FROEHLICH, José Marcos. Turismo rural e agricultura familiar: explorando (criticamente) o cruzamento de abordagens e estratégias para o 'desenvolvimento'. In: **Turismo rural: ecologia, lazer e desenvolvimento**. Bauru: EDUSC, 2000.

GARTNER, Ivan Ricardo. **Análise de projetos em bancos de desenvolvimento**. Florianópolis: Ed. da UFSC, 1998. 201p.

GIL, Antônio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 4.ed. São Paulo: Atlas, 1994.

GITMAN, Lawrence Jeffrey. **Princípios de administração financeira**. São Paulo: Harper & Row do Brasil, 1978. 580p.

HAMPTON, David R. **Administração contemporânea: teoria, prática e casos**. 3.ed. rev. São Paulo: McGraw-Hill, 1992.

HOLANDA, Nilson. **Elaboração e avaliação de projetos**. Rio de Janeiro: APEC, 1968.

_____. **Planejamento e projetos: uma introdução às técnicas de planejamento e elaboração de projetos**. 13.ed. Fortaleza: Estrela, 1987.

KAST, Fremont E.; ROSENZWEIG, James E. **Organização e administração: um enfoque sistêmico**. 2.ed. São Paulo: Pioneira, 1980. 1V.

KOTLER, Philip; BLOOM, Paul. **Marketing para serviços profissionais**. São Paulo: Atlas, 1990.

LAURENT, Christiane; MAMDY, JF. O turismo rural na França. In: **Turismo rural e desenvolvimento sustentável**. Campinas: Papirus, 2000.

MATTAR, Fauze Najib. **Pesquisa de marketing: metodologia, planejamento**. 4.ed. São Paulo: Atlas, 1997.

OTERO, Danilo. **Hotelaria: Tipologia**. Disponível em: <http://www.canaltur.com.br/hotel_tipologia.htm> Acesso em: 16 jul. 2002.

PEREIRA, Heitor José; SANTOS, Silvio A. dos. **Criando seu próprio negócio: como desenvolver o potencial empreendedor**. Brasília: Ed. SEBRAE, 1995.

POMERANZ, Lenina. **Elaboração e análise de projetos**. 2.ed. São Paulo: Hucitec, 1998.

RESNICK, Paul. **A bíblia da pequena empresa: como iniciar com segurança sua pequena empresa e ser muito bem sucedido**. São Paulo: McGraw-Hill, 1990.

RIBEIRO, Manuela. Turismo rural em Portugal: dos seus protagonistas principais e da sua configuração. In: **Turismo rural e desenvolvimento sustentável**. Campinas: Papirus, 2000.

RODRIGUES, Adyr Balastrieri. Turismo rural no Brasil: ensaio de uma tipologia. In: **Turismo rural: ecologia, lazer e desenvolvimento**. Bauru: EDUSC, 2000.

ROQUE, Andréia Maria. **Turismo no espaço rural: um estudo multicaso nas regiões sul e sudoeste de Minas Gerais**. Lavras-MG, 2001. Dissertação (Mestrado em Administração Rural). Universidade Federal de Lavras. Disponível em: <<http://www.negocionacional.com.br/tese1.htm>>. Acesso em: 16 jul. 2002.

RUSCHMANN, Doris van de M. O turismo rural e o desenvolvimento sustentável. In: **Turismo rural e desenvolvimento sustentável**. Campinas: Papirus, 2000.

SCHNEIDER, Sérgio; FIALHO, Marco Antônio Verardi. Atividades não agrícolas e turismo rural no Rio Grande do Sul. In: **Turismo rural: ecologia, lazer e desenvolvimento**. Bauru: EDUSC, 2000.

SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL. *Homepage* desenvolvida pela Secretaria da receita federal (Órgão vinculado ao Ministério da Fazenda – Governo do Brasil). Disponível em: <<http://www.receita.fazenda.gov.br>>. Acesso em: 20 ago. 2002.

SILVA, José Graziano da; VILARINHO, Carlyle; DALE, Paul J. Turismo em áreas rurais: suas possibilidades e limitações no Brasil. In: **Turismo rural e desenvolvimento sustentável**. Campinas: Papirus, 2000.

SIMONSEN, Mário H.; FLANZER, Henrique. **Elaboração e análise de projetos**. São Paulo: Sugestões Literárias, 1974.

SODATELI, Márcio. **Oportunidades e riscos do turismo em Rancho Queimado**: subsídios para o turismo sustentável – um estudo de caso. Florianópolis, 1999. Dissertação (Mestrado em Engenharia Ambiental). Programa de Pós-Graduação em Engenharia Sanitária e Ambiental. Centro Tecnológico. Universidade Federal de Santa Catarina.

SZMULEWICZ E., Pablo. **Perspectivas del turismo rural**. Revistas aportes y transferências (Universidad Nacional de Mar Del Plata). Mar Del Plata. ano 2. v. 2. p.11-28, 1998. Reprodução.

TRIVIÑOS, Augusto Nivaldo Silva. **Introdução à pesquisa em ciências sociais**. São Paulo: Atlas, 1990.

VERGARA, Sylvia Constant. **Projetos e relatórios de pesquisa em administração**. São Paulo: Atlas, 1998.

WOILER, Samsão; MATHIAS, Washington Franco. **Projetos**: planejamento, elaboração e análise. São Paulo: Atlas, 1985.

ZIMMERMANN, Adonis. Planejamento e organização do turismo rural no Brasil. In: **Turismo rural e desenvolvimento sustentável**. Campinas: Papirus, 2000.

_____. **Turismo no espaço rural e natural.** *Homepage* desenvolvida por Zimmermann Consultoria em Turismo. Disponível em: <<http://zimmermann.com.br/espaco.htm>>. Acesso em: 07 jul. 2002.

APÊNDICE A – Minuta da convenção de condomínio**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO (MINUTA)****CAPÍTULO – I****DO OBJETO**

ARTIGO 1º: O condomínio rural VILA DAS HORTÊNSIAS, situado na localidade de Morro Chato, município de Rancho Queimado-SC, é constituído de 10 (dez) unidades autônomas.

CAPÍTULO – II**DA COMPOSIÇÃO**

ARTIGO 2º: O condomínio rural VILA DAS HORTÊNSIAS compõe-se de unidades autônomas.

CAPÍTULO – III**DAS COISAS DE USO COMUM**

ARTIGO 3º: São todas as quais os proprietários ou co-proprietários das unidades autônomas são condôminos, a saber, o terreno sobre o qual se assentam as construções definidas no mapa do condomínio, incluindo: quadra poliesportiva, sala de jogos, playground, vias de acesso, jardins, lagoas, cercas, enfim, tudo aquilo que pela sua natureza e destinação seja de fim proveitoso e comum a todos os condôminos ou co-proprietários nos termos do art. 3º da Lei Federal nº 5.591 de 16 de dezembro de 1964, as quais são inalienáveis e indivisíveis e pertencentes a todos os proprietários ou co-proprietários.

CAPÍTULO – IV**DESCRIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS**

ARTIGO 4º: As unidades autônomas que compõem o condomínio rural VILA DAS HORTÊNSIAS, são numeradas de 01 à 10, sendo que cada unidade possui área privativa de 400 m² destinada a construção de residência, e uma fração da área comum de 5.382,7 m², correspondente a 1/10 (um décimo) das áreas de uso comum e das construções existentes sobre estas áreas.

CAPÍTULO – V

DOS DIREITOS E DEVERES

ARTIGO 5º: São direitos e deveres dos condôminos, bem como de suas famílias, ocupantes e empregados:

- a) votar e ser votado;
- b) usar de sua fração de área para fins fixados na planta;
- c) ser eleito para o Conselho Consultivo;
- d) usufruir das áreas de recreação e uso comum;
- e) usar e/ou fruir de sua propriedade exclusiva, bem como das utilidades comuns do conjunto, desde que não prejudique o direito dos demais condôminos;
- f) manter sua fração de área sempre limpa e não efetuar despejo de detritos ou outros, nas áreas de vegetação, de recreação e comum;
- g) pagar pontualmente sua quota ou despesas de condomínio, até as datas fixadas;
- h) fazer constar nos contratos de locação ou cessão a terceiros as proibições e preceitos desta convenção, pelos quais ficará solidariamente responsável;
- i) indenizar depredações ou prejuízos causados por si, seus familiares ou terceiros sob sua responsabilidade, à instalações gerais do conjunto;
- j) evitar todo e qualquer fato que possa prejudicar o bom funcionamento do condomínio e o bem estar de seus ocupantes;
- k) custear a construção de fossa com filtro anaeróbico em sua unidade autônoma.

ARTIGO 6º: É vedado aos condôminos, seus familiares, ocupantes e empregados:

- a) aplicar despejo do sumidouro na ligação de rede de águas pluviais;
- b) realizar construção, nas áreas de uso privativo, que não obedeça aos padrões arquitetônicos aprovados em assembléia geral. Deverá ser formada uma comissão, composta por 3 (três) condôminos e 1 (um) arquiteto, para a definição destes padrões.
- c) afixar cartazes ou anúncios, colocar inscrições ou sinais de qualquer natureza, usar de alto falantes ou instrumentos sonoros, em altura e som que cause incômodo aos demais condôminos;

- d) usar objeto, instalação, material, aparelho ou substância tóxica, inflamável, explosiva, odorífera, etc., que possa afetar a segurança, saúde e tranquilidade dos demais condôminos e ocupantes, ou que possam redundar em risco de vida;
- e) utilizar-se, salvo sob autorização do síndico, dos empregados do condomínio para serviço particular em sua unidade autônoma, durante o horário de serviço destes;
- f) embaraçar o uso das áreas de uso comum;
- g) desrespeitar o silêncio após as 22:30 horas;
- h) promover o corte de árvores de qualquer espécie, sem prévia autorização do condomínio e/ou outros órgãos competentes;
- i) permitir o ingresso no condomínio de pessoas estranhas a ele, sem proceder a prévia identificação.

CAPÍTULO – VI

DO REGIME INTERNO QUANTO AO USO, FRUIÇÃO E DESTINAÇÃO

ARTIGO 7º: Todas as pessoas, condôminos e ocupantes, a qualquer título, suas famílias e empregados que residam permanentemente ou temporariamente no condomínio, são obrigados a cumprir, respeitar e fiscalizar a observância das disposições deste Regulamento.

ARTIGO 8º: Em caso de venda, doação, legado, usufruto, cessão de direito, locação ou qualquer forma legal de transação, que importe na transferência da propriedade ou posse de suas respectivas unidades, os adquirentes quer da propriedade, quer da posse ficam automaticamente obrigados à observância de todos os dispositivos desta Convenção e deste Regulamento.

ARTIGO 9º: Os ocupantes, a qualquer título, que não sejam proprietários da unidade que ocupam, não terão perante o condomínio qualquer representação, ficando o proprietário responsável pela infração, danos e débitos por aqueles cometidos.

CAPÍTULO – VII

DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

ARTIGO 10: As assembleias gerais ordinárias serão convocadas pelo síndico, mediante carta circular enviada a todos os condôminos, devendo esta também ser fixada em local visível no condomínio.

ARTIGO 11: As assembleias gerais extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem um quarto do conjunto, da forma que o convocante julgar mais apropriado, devendo também ser fixado aviso em local visível do condomínio.

ARTIGO 12: As convocações indicarão o resumo da ordem do dia, a data, hora e o local da assembleia, e será assinada pelo síndico ou condôminos que a fizerem.

ARTIGO 13: Entre a data da convocação e a data da assembleia deverá mediar um prazo de 10 (dez) dias para as assembleias ordinárias e 5 (cinco) dias para as assembleias extraordinárias, no mínimo.

ARTIGO 14: É obrigatório, no mesmo anúncio de convocação, ficar estipulado o momento em que se realizará a assembleia em primeira e em segunda convocação, respeitando entre ambas o período de pelo menos 30 (trinta) minutos.

ARTIGO 15: As assembleias serão presididas por um condômino especialmente aclamado, o qual escolherá, entre os presentes, o secretário que levará a ata dos trabalhos ao livro próprio.

ARTIGO 16: Cada condômino terá direito a tantos votos quanto as unidades autônomas que lhe pertençam, computando-se os resultados das votações por maioria simples (metade mais um) dos votos, calculados sobre o número de presentes à vista do livro de presença por todos assinados.

PARÁGRAFO ÚNICO: Será exigida maioria qualificada ou unanimidade nos seguintes casos:

- a) será exigida maioria que represente dois terços dos proprietários de unidades autônomas para a realização de benfeitorias e inovações no conjunto, bem como para deliberar a destituição do síndico, e a não reedificação em caso de incêndio ou outro sinistro que importe na sua destruição total.
- b) será exigida unanimidade, para deliberar sobre assuntos relacionados ao destino do condomínio rural “VILA DAS HORTÊNSIAS”.
- c) será ainda exigida maioria qualificada ou unanimidade para as deliberações para as quais a lei imponha uma ou outra.

ARTIGO 17: É lícito o condômino fazer-se representar nas assembleias por procurador com poderes especiais, podendo este ser condômino (desde que o síndico ou membro do conselho) ou não (devendo então ser parente de no máximo terceiro grau).

ARTIGO 18: A assembleia geral ordinária será realizada na segunda quinzena de julho de cada ano, competindo a ela:

- a) aprovar ou rejeitar, no todo ou em parte as contas do exercício;
- b) discutir e votar os orçamentos das despesas para o próximo exercício, fixando fundos de reserva se convier; eleger o síndico e os membros do conselho consultivo.

- c) votar as demais matérias constantes da ordem do dia.

ARTIGO 19: Com relação às assembléias gerais extraordinárias, compete a elas:

- a) deliberar sobre a matéria de interesse geral do condomínio ou dos condôminos;
- b) decidir, em grau de recurso, os assuntos que tenham sido deliberados pelo síndico e a elas levados a pedido do(s) interessado(s);
- c) apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia;
- d) examinar os assuntos que lhe sejam propostos por qualquer condômino;
- e) destituir o síndico a qualquer momento, independentemente de justificativa ou indenização.

ARTIGO 20: As assembléias gerais realizar-se-ão em primeira convocação com a presença de condôminos que representem dois terços das unidades autônomas que constituem o conjunto, e em segunda convocação com qualquer número de condôminos presentes.

ARTIGO 21: As deliberações das assembléias gerais serão obrigatoriamente acatadas por todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, competindo ao administrador executá-las e fazê-las cumprir.

PARÁGRAFO ÚNICO: Nos oito dias que se seguirem a assembléia, o síndico do conjunto dará ciência das deliberações nela tomadas, aos condôminos ou seus inquilinos através da fixação da Ata da Assembléia em local visível do condomínio.

ARTIGO 22: As assembléias gerais serão lavradas em livro próprio, aberto, encerrado e rubricado pelo síndico, as quais serão assinadas pelo presidente, pelo secretário e pelos condôminos presentes, que terão sempre o direito de fazer constar as suas declarações e votos, quando dissidentes.

PARÁGRAFO ÚNICO: As despesas com as assembléias gerais serão inscritas a débito do conjunto, mas as relativas à assembléia convocada para apreciação de recurso de condômino serão pagas por este.

CAPÍTULO – VIII

DA ADMINISTRAÇÃO

ARTIGO 23: A administração do condomínio será feita por um síndico eleito entre os condôminos, assessorado por um conselho consultivo.

ARTIGO 24: Compete ao síndico:

- a) representar ativa e passivamente o condomínio, em juízo ou fora dele, praticando todos os atos em defesa dos interesses comuns, nos limites da lei, da presente

convenção e do regimento interno, inclusive contratando advogado e investindo-o dos poderes que se fizerem necessários.

- b) exercer a administração interna do condomínio.
- c) admitir e demitir empregados, fixando-lhes salários nos limites de verba autorizada pelas assembléias gerais.
- d) ordenar serviços de reparos e manutenção, ou obras de caráter urgente, de acordo com as disponibilidades do condomínio, nos limites impostos pela assembléia.
- e) depositar em conta aberta em nome do condomínio as importâncias recebidas, movimentando a conta, sempre que possível, por cheques nominais.
- f) manter escrituração, em livros próprios, de entradas e saídas de dinheiro, prestando contas de sua administração à assembléia geral, acompanhada de relatório com parecer do conselho consultivo.
- g) efetuar balancetes mensais e anual, remetendo cópia a todos os condôminos, mantendo a escrituração e comprovantes de receita e despesa a disposição para exame do conselho consultivo.
- h) assinar proposta de seguros e pagar os respectivos prêmios.
- i) cobrar as importâncias devidas pelos condôminos, impor multas previstas em lei, convenção e regimento interno, aplicando o seu produto no interesse do condomínio.
- j) praticar os demais atos de administração, cumprindo e fazendo cumprir as disposições desta convenção, do regimento interno e da assembléia geral.

PARÁGRAFO ÚNICO: O síndico, mediante aprovação da assembléia, poderá delegar a pessoa de sua livre escolha e confiança, sob sua inteira responsabilidade, funções administrativas de que seja titular. A assembléia geral poderá, mediante votação, contratar empresa especializada em administração de condomínio, para prestar assessoria ao síndico.

ARTIGO 25: O síndico será eleito em assembléia geral ordinária, pelo período de 12 (doze) meses, podendo ser reeleito.

PARÁGRAFO ÚNICO: Em caso de afastamento temporário do síndico, a substituição será feita por um dos membros titulares do conselho consultivo.

ARTIGO 26: O síndico não será remunerado no exercício de suas funções.

CAPÍTULO – IX

DO CONSELHO CONSULTIVO

ARTIGO 27: O conselho consultivo será composto de 3 (três) membros, eleitos pelo período de 12 (doze) meses.

§1º O conselho consultivo será integrado somente por condôminos

§2º A eleição do conselho consultivo será feita por maioria simples, dos condôminos presentes à assembléia geral que eleger o síndico.

ARTIGO 28: Compete ao conselho consultivo:

- a) fiscalizar o exercício das funções do administrador;
- b) dar parecer prévio sobre as contas prestadas pelo síndico à assembléia geral;
- c) exercer outras atribuições previstas na legislação, nesta convenção, no regimento interno, ou determinadas pela assembléia.

CAPÍTULO – X

DAS RECEITAS E DESPESAS DO CONDOMÍNIO

ARTIGO 29: As despesas de manutenção e conservação dos serviços e partes comuns serão divididas proporcionalmente ao número de unidades autônomas, de acordo com orçamento aprovado pela assembléia geral.

ARTIGO 30: Dentre as despesas fixadas no artigo anterior, anunciam-se expressamente:

- a) impostos, taxas e demais contribuições fiscais lançadas sobre as partes comuns do conjunto.
- b) salários, seguros e encargos sociais e trabalhistas dos empregados, além da taxa de serviços de empresa especializada em administração de condomínio, se for delegada.
- c) consumo de energia elétrica e demais despesas de manutenção, conservação, limpeza, reparo e funcionamento das áreas de uso comum.

ARTIGO 31: O condômino que, por ato próprio, de dependente ou de quem a qualquer título ocupe a sua respectiva área, der causa a aumento de despesa ou causar danos, responderá pelo custeio.

ARTIGO 32: O administrador promoverá a cobrança das taxas mensais de condomínio, que poderão ser efetuadas por via bancária.

§1º O condômino que não pagar a sua taxa mensal de condomínio no prazo fixado nesta convenção ou pela assembléia geral, ficará sujeito a multa de 15% (quinze por cento) e juros de mora de 3% (três por cento) ao mês.

§2º Na hipótese de mora, a cobrança poderá ser promovida judicialmente, nos termos estabelecidos pelo art. 275, inciso II, letra “e”, combinado com o art. 12, §2º da Lei 4.591/64.

CAPÍTULO – XI

DA VIOLAÇÃO DA CONVENÇÃO

ARTIGO 33: A violação dos deveres estipulados na presente convenção sujeitará o condômino responsável pela infração à multa equivalente a 30% (trinta por cento) da taxa de condomínio vigente na ocasião, sem prejuízo de responsabilidade civil ou criminal, que no caso couber.

ARTIGO 34: Além da multa prevista no artigo anterior e as demais previstas nesta convenção, o condômino que estiver em mora com as suas taxas ou cometer infração às determinações previstas na presente convenção, não poderá ser eleito para síndico ou membro do conselho consultivo.

ANEXO A - LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964**LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964.**

Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I**DO CONDOMÍNIO****CAPÍTULO I***Do Condomínio*

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

Art. 2º Cada unidade com saída para a via pública, diretamente ou por processo de passagem comum, será sempre tratada como objeto de propriedade exclusiva, qualquer que seja o número de suas peças e sua destinação, inclusive (VETADO) edifício-garagem, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

Parágrafo único. (VETADO).

Art. 3º O terreno em que se levantam a edificação ou o conjunto de edificações e suas instalações, bem como as fundações, paredes externas, o teto, as áreas internas de ventilação, e tudo o mais que sirva a qualquer dependência de uso comum dos proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades ou ocupantes, constituirão condomínio de todos, e serão insuscetíveis de divisão, ou de alienação destacada da respectiva unidade. Serão, também, insuscetíveis de utilização exclusiva por qualquer condômino (VETADO).

Art. 4º A alienação de cada unidade, a transferência de direitos pertinentes à sua aquisição e a constituição de direitos reais sobre ela independem do consentimento dos condôminos, (VETADO).

Parágrafo único. O adquirente de uma unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas.

Art. 5º O condomínio por meação de parede, soalhos, e tetos das unidades isoladas, regular-se-á pelo disposto no Código Civil, no que lhe for aplicável.

Art. 6º Sem prejuízo do disposto nesta Lei, regular-se-á pelas disposições de direito comum o condomínio por quota ideal de mais de uma pessoa sobre a mesma unidade autônoma.

Art. 7º O condomínio por unidades autônomas instituir-se-á por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no Registro de Imóvel, dele constando; a individualização de cada unidade, sua identificação e discriminação, bem como a

fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade, dispensando-se a descrição interna da unidade.

Art. 8º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;

d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

CAPÍTULO II

Da Convenção de Condomínio

Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembléia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações.

§ 1º Far-se-á o registro da Convenção no Registro de Imóveis, bem como a averbação das suas eventuais alterações.

§ 2º Considera-se aprovada, e obrigatória para os proprietários de unidades, promitentes compradores, cessionários e promitentes cessionários, atuais e futuros, como para qualquer ocupante, a Convenção que reuna as assinaturas de titulares de direitos que representem, no mínimo, 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio.

§ 3º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter:

a) a discriminação das partes de propriedade exclusiva, e as de condomínio, com especificações das diferentes áreas;

b) o destino das diferentes partes;

c) o modo de usar as coisas e serviços comuns;

d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;

e) o modo de escolher o síndico e o Conselho Consultivo;

f) as atribuições do síndico, além das legais;

g) a definição da natureza gratuita ou remunerada de suas funções;

h) o modo e o prazo de convocação das assembléias gerais dos condôminos;

i) o *quorum* para os diversos tipos de votações;

j) a forma de contribuição para constituição de fundo de reserva;

l) a forma e o *quorum* para as alterações de convenção;

m) a forma e o *quorum* para a aprovação do Regimento Interno quando não incluídos na própria Convenção.

Art. 10. É defeso a qualquer condômino:

I - alterar a forma externa da fachada;

II - decorar as partes e esquadrias externas com tonalidades ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;

III - destinar a unidade a utilização diversa de finalidade do prédio, ou usá-la de forma nociva ou perigosa ao sossego, à salubridade e à segurança dos demais condôminos;

IV- embaraçar o uso das partes comuns.

§ 1º O transgressor ficará sujeito ao pagamento de multa prevista na convenção ou no regulamento do condomínio, além de ser compelido a desfazer a obra ou abster-se da prática do ato, cabendo, ao síndico, com autorização judicial, mandar desmanchá-la, à custa do transgressor, se este não a desfizer no prazo que lhe for estipulado.

§ 2º O proprietário ou titular de direito à aquisição de unidade poderá fazer obra que ou modifique sua fachada, se obtiver a aquiescência da unidade dos condôminos.

Art. 11. Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, contribuindo o respectivo condômino, diretamente, com as importâncias relativas aos impostos e taxas federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos.

CAPÍTULO III

Das Despesas do Condomínio

Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º Salvo disposição em contrário na Convenção, a fixação da quota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

§ 2º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.

§ 3º O condômino que não pagar a sua contribuição no prazo fixado na Convenção fica sujeito ao juro moratório de 1% ao mês, e multa de até 20% sobre o débito, que será atualizado, se o estipular a Convenção, com a aplicação dos índices de correção monetária levantados pelo Conselho Nacional de Economia, no caso da mora por período igual ou superior a seis meses.

§ 4º As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o concurso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direito à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembléia-geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembléia.

§ 5º A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

CAPÍTULO IV

Do Seguro, do Incêndio, da Demolição e da Reconstrução Obrigatória

Art. 13. Proceder-se-á ao seguro da edificação ou do conjunto de edificações, neste caso, discriminadamente, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns, contra incêndio ou outro sinistro que cause destruição no todo ou em parte, computando-se o prêmio nas despesas ordinárias do condomínio.

Parágrafo único. O seguro de que trata este artigo será obrigatoriamente feito dentro de 120 dias, contados da data da concessão do "habite-se", sob pena de ficar o condomínio sujeito à multa mensal equivalente a 1/12 do imposto predial, cobrável executivamente pela Municipalidade.

Art. 14. Na ocorrência de sinistro total, ou que destrua mais de dois terços de uma edificação, seus condôminos reunir-se-ão em assembléia especial, e deliberarão sobre a sua reconstrução ou venda do terreno e materiais, por *quorum* mínimo de votos que representem metade, mais uma das frações ideais do respectivo terreno.

§ 1º Rejeitada a proposta de reconstrução, a mesma assembléia, ou outra para este fim convocada, decidirá, pelo mesmo *quorum*, do destino a ser dado ao terreno, e aprovará a partilha do valor do seguro entre os condôminos, sem prejuízo do que receber cada um pelo seguro facultativo de sua unidade.

§ 2º Aprovada, a reconstrução será feita, guardados, obrigatoriamente, o mesmo destino, a mesma forma externa e a mesma disposição interna.

§ 3º Na hipótese do parágrafo anterior, a minoria não poderá ser obrigada a contribuir para a reedificação, caso em que a maioria poderá adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, feita em vistoria.

Art. 15. Na hipótese de que trata o § 3º do artigo antecedente, à maioria poderão ser adjudicadas, por sentença, as frações ideais da minoria.

§ 1º Como condição para o exercício da ação prevista neste artigo, com a inicial, a maioria oferecerá e depositará, à disposição do Juízo, as importâncias arbitradas na vistoria para avaliação, prevalecendo as de eventual desempate.

§ 2º Feito o depósito de que trata o parágrafo anterior, o Juiz, liminarmente, poderá autorizar a adjudicação à maioria, e a minoria poderá levantar as importâncias depositadas; o Oficial de Registro de Imóveis, nestes casos, fará constar do registro que a adjudicação foi resultante de medida liminar.

§ 3º Feito o depósito, será expedido o mandado de citação, com o prazo de dez dias para a contestação, VETADO.

§ 4º Se não contestado, o Juiz, imediatamente, julgará o pedido.

§ 5º Se contestado o pedido, seguirá o processo o rito ordinário.

§ 6º Se a sentença fixar valor superior ao da avaliação feita na vistoria, o condomínio em execução restituirá à minoria a respectiva diferença, acrescida de juros de mora à prazo de 1% ao mês, desde a data da concessão de eventual liminar, ou pagará o total devido, com os juros da mora a conter da citação.

§ 7º Transitada em julgado a sentença, servirá ela de título definitivo para a maioria, que deverá registrá-la no Registro de Imóveis.

§ 8º A maioria poderá pagar e cobrar da minoria, em execução de sentença, encargos fiscais necessários à adjudicação definitiva a cujo pagamento se recusar a minoria.

Art. 16. Em caso de sinistro que destrua menos de dois terços da edificação, o síndico promoverá o recebimento do seguro e a reconstrução ou os reparos nas partes danificadas.

Art. 17. Em caso de condenação da edificação pela autoridade pública, ou ameaça de ruína, pelo voto dos condôminos que representem mais de dois terços das quotas ideais do respectivo terreno poderá ser decidida a sua demolição e reconstrução.

Parágrafo único. A minoria não fica obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se a maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, aplicando-se o processo previsto no art. 15.

Art. 18. Em caso de desapropriação parcial de uma edificação ou de um conjunto de edificações, serão indenizados os proprietários das unidades expropriadas, ingressando no condomínio a entidade expropriante, que se sujeitará às disposições desta Lei e se submeterá às da Convenção do condomínio e do Regulamento Interno.

Parágrafo único. VETADO.

CAPÍTULO V

Utilização da Edificação ou do Conjunto de Edificações

Art. 19. Cada condômino tem o direito de usar e fruir, com exclusividade, de sua unidade autônoma, segundo suas conveniências e interesses, condicionados, umas e outros às normas de boa vizinhança, e poderá usar as partes e coisas comuns de maneira a não causar dano ou incômodo aos demais condôminos ou moradores, nem obstáculo ou embaraço ao bom uso das mesmas partes por todos.

Parágrafo único. VETADO.

Art. 20. Aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade.

Art. 21. A violação de qualquer dos deveres estipulados na Convenção sujeitará o infrator à multa fixada na própria Convenção ou no Regimento Interno, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que, no caso, couber.

Parágrafo único. Compete ao síndico a iniciativa do processo e a cobrança da multa, por via executiva, em benefício do condomínio, e, em caso de omitir-se ele, a qualquer condômino.

CAPÍTULO VI

Da Administração do Condomínio

Art. 22. Será eleito, na forma prevista pela Convenção, um síndico do condomínio, cujo mandato não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

§ 1º Compete ao síndico:

- a) representar ativa e passivamente, o condomínio, em juízo ou fora dele, e praticar os atos de defesa dos interesses comuns, nos limites das atribuições conferidas por esta Lei ou pela Convenção;
- b) exercer a administração interna da edificação ou do conjunto de edificações, no que respeita à sua vigência, moralidade e segurança, bem como aos serviços que interessam a todos os moradores;
- c) praticar os atos que lhe atribuírem as leis a Convenção e o Regimento Interno;
- d) impor as multas estabelecidas na Lei, na Convenção ou no Regimento Interno;
- e) cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regimento Interno, bem como executar e fazer executar as deliberações da assembléia;
- f) prestar contas à assembléia dos condôminos.

§ 2º As funções administrativas podem ser delegadas a pessoas de confiança do síndico, e sob a sua inteira responsabilidade, mediante aprovação da assembléia geral dos condôminos.

§ 3º A Convenção poderá estipular que dos atos do síndico caiba recurso para a assembléia, convocada pelo interessado.

§ 4º Ao síndico, que poderá ser condômino ou pessoa física ou jurídica estranha ao condomínio, será fixada a remuneração pela mesma assembléia que o eleger, salvo se a Convenção dispuser diferentemente.

§ 5º O síndico poderá ser destituído pela forma e sob as condições previstas na Convenção, ou, no silêncio desta pelo voto de dois terços dos condôminos, presentes, em assembléia-geral especialmente convocada.

§ 6º A Convenção poderá prever a eleição de subsíndicos, definindo-lhes atribuições e fixando-lhes o mandato, que não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Art. 23. Será eleito, na forma prevista na Convenção, um Conselho Consultivo, constituído de três condôminos, com mandatos que não poderá exceder de 2 anos, permitida a reeleição.

Parágrafo único. Funcionará o Conselho como órgão consultivo do síndico, para assessorá-lo na solução dos problemas que digam respeito ao condomínio, podendo a Convenção definir suas atribuições específicas.

CAPÍTULO VII

Da Assembléia Geral

Art. 24. Haverá, anualmente, uma assembléia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.

§ 1º As decisões da assembléia, tomadas, em cada caso, pelo *quorum* que a Convenção fixar, obrigam todos os condôminos.

§ 2º O síndico, nos oito dias subseqüentes à assembléia, comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e promoverá a arrecadação, tudo na forma que a Convenção previr.

§ 3º Nas assembléias gerais, os votos serão proporcionais às frações ideais do terreno e partes comuns, pertencentes a cada condômino, salvo disposição diversa da Convenção.

Art. 25. Ressalvado o disposto no § 3º do art. 22, poderá haver assembléias gerais extraordinárias, convocadas pelo síndico ou por condôminos que representem um quarto, no mínimo do condomínio, sempre que o exigirem os interesses gerais.

Parágrafo único. Salvo estipulação diversa da Convenção, esta só poderá ser modificada em assembléia geral extraordinária, pelo voto mínimo de condôminos que representem 2/3 do total das frações ideais.

Art. 26. VETADO.

Art. 27. Se a assembléia não se reunir para exercer qualquer dos poderes que lhe competem, 15 dias após o pedido de convocação, o Juiz decidirá a respeito, mediante requerimento dos interessados.

TÍTULO II

DAS INCORPORAÇÕES

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Art. 28. As incorporações imobiliárias, em todo o território nacional, reger-se-ão pela presente Lei.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas, VETADO.

Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, VETADO em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o

caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

Parágrafo único. Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador.

Art. 30. Estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras.

Art. 31. A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser:

- a) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea a do art. 32;
- b) o construtor (Decreto número 23.569, de 11-12-33, e 3.995, de 31 de dezembro de 1941, e Decreto-lei número 8.620, de 10 de janeiro de 1946) ou corretor de imóveis (Lei nº 4.116, de 27-8-62).

§ 1º No caso da alínea b, o incorporador será investido, pelo proprietário de terreno, o promitente comprador e cessionário deste ou o promitente cessionário, de mandato outorgado por instrumento público, onde se faça menção expressa desta Lei e se transcreva o disposto no § 4º, do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, mas se obrigará pessoalmente pelos atos que praticar na qualidade de incorporador.

§ 2º Nenhuma incorporação poderá ser proposta à venda sem a indicação expressa do incorporador, devendo também seu nome permanecer indicado ostensivamente no local da construção.

§ 3º Toda e qualquer incorporação, independentemente da forma por que seja constituída, terá um ou mais incorporadores solidariamente responsáveis, ainda que em fase subordinada a período de carência, referido no art. 34.

CAPÍTULO II

Das Obrigações e Direitos do Incorporador

Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

- a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretroatável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;
- b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;
- c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;
- d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;
- e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade, a respectiva metragem de área construída;

f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;

g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;

h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53 com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;

i) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;

j) minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;

l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;

m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31;

n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);

o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos.

§ 1º A documentação referida neste artigo, após o exame do Oficial de Registro de Imóveis, será arquivada em cartório, fazendo-se o competente registro.

§ 2º Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas, serão também averbáveis à margem do registro de que trata este artigo.

§ 3º O número do registro referido no § 1º, bem como a indicação do cartório competente, constará, obrigatoriamente, dos anúncios, impressos, publicações, propostas, contratos, preliminares ou definitivos, referentes à incorporação, salvo dos anúncios "classificados".

§ 4º O Registro de Imóveis dará certidão ou fornecerá, a quem o solicitar, cópia fotostática, heliográfica, termofax, microfilmagem ou outra equivalente, dos documentos especificados neste artigo, ou autenticará cópia apresentada pela parte interessada.

§ 5º A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impedem o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos, extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus.

§ 6º Os Oficiais de Registro de Imóveis terão 15 dias para apresentar, por escrito, todas as exigências que julgarem necessárias ao arquivamento, e, satisfeitas as referidas exigências, terão o prazo de 15 dias para fornecer certidão, relacionando a documentação apresentada, e devolver, autenticadas, as segundas vias da mencionada documentação, com exceção dos documentos públicos. Em casos de divergência, o Oficial levantará a dúvida segundo as normas processuais aplicáveis.

§ 7º O Oficial de Registro de Imóveis responde, civil e criminalmente, se efetuar o arquivamento de documentação contraveniente à lei ou der certidão ... VETADO ... sem o arquivamento de todos os documentos exigidos.

Art. 33. O registro da incorporação será válido pelo prazo de 120 dias, findo o qual, se ela ainda não se houver concretizado, o incorporador só poderá negociar unidades depois de atualizar a documentação a que se refere o artigo anterior, revalidando o registro por igual prazo.

Art. 34. O incorporador poderá fixar, para efetivação da incorporação, prazo de carência, dentro do qual lhe é lícito desistir do empreendimento.

§ 1º A fixação do prazo de carência será feita pela declaração a que se refere a alínea "n", do art. 32 onde se fixem as condições que autorizarão o incorporador a desistir do empreendimento.

§ 2º Em caso algum poderá o prazo de carência ultrapassar o termo final do prazo de validade do registro ou, se for o caso, de sua revalidação.

§ 3º Os documentos preliminares de ajuste, se houver, mencionarão, obrigatoriamente, o prazo de carência, inclusive para efeitos do art. 45.

§ 4º A desistência da incorporação será denunciada, por escrito, ao Registro de Imóveis ... VETADO ... e comunicada, por escrito, a cada um dos adquirentes ou candidatos à aquisição, sob pena de responsabilidade civil e criminal do incorporador.

§ 5º Será averbada no registro da incorporação a desistência de que trata o parágrafo anterior arquivando-se em cartório o respectivo documento.

§ 6º O prazo de carência é improrrogável.

Art. 35. O incorporador terá o prazo máximo de 45 anos, a contar do termo final do prazo de carência, se houver, para promover a celebração do competente contrato relativo à fração ideal de terreno, e, bem assim, do contrato de construção e da Convenção do condomínio, de acordo com discriminação constante da alínea "f", do art. 32.

§ 1º No caso de não haver prazo de carência, o prazo acima se contará da data de qualquer documento de ajuste preliminar.

§ 2º Quando houver prazo de carência, a obrigação somente deixará de existir se o incorporador tiver denunciado, dentro do mesmo prazo e nas condições previamente estabelecidas, por escrito, ao Registro de Imóveis, a não concretização do empreendimento.

§ 3º Se, dentro do prazo de carência, o incorporador não denunciar a incorporação, embora não se tenham reunido as condições a que se refere o § 1º, o outorgante do mandato de que trata o § 1º, do art. 31, poderá fazê-lo nos cinco dias subseqüentes ao prazo de carência, e nesse caso ficará solidariamente responsável com o incorporador pela devolução das quantias que os adquirentes ou candidatos à aquisição houverem entregue ao incorporador, resguardado o direito de regresso sobre eles, dispensando-se, então, do cumprimento da obrigação fixada no *caput* deste artigo.

§ 4º Descumprida pelo incorporador e pelo mandante de que trata o § 1º do art. 31 a obrigação da outorga dos contratos referidos no *caput* deste artigo, nos prazos ora fixados, a carta-proposta ou o documento de ajuste preliminar poderão ser averbados no Registro de Imóveis, averbação que conferirá direito real oponível a terceiros, com o conseqüente direito à obtenção compulsória do contrato correspondente.

§ 5º Na hipótese do parágrafo anterior, o incorporador incorrerá também na multa de 50% sobre a quantia que efetivamente tiver recebido, cobrável por via executiva, em favor do adquirente ou candidato à aquisição.

§ 6º Ressalvado o disposto no artigo 43, do contrato de construção deverá constar expressamente a menção dos responsáveis pelo pagamento da construção de cada uma das unidades. O incorporador responde, em igualdade de condições, com os demais contratantes, pelo pagamento da construção das unidades que não tenham tido a responsabilidade pela sua construção assumida por terceiros e até que o tenham.

Art. 36. No caso de denúncia de incorporação, nos termos do art. 34, se o incorporador, até 30 dias a contar da denúncia, não restituir aos adquirentes as importâncias pagas, estes poderão cobrá-la por via executiva, reajustado o seu valor a contar da data do recebimento, em função do índice geral de preços mensalmente publicado pelo Conselho Nacional de Economia, que reflita as variações no poder aquisitivo da moeda nacional, e acrescido de juros de 6% ao ano, sobre o total corrigido.

Art. 37. Se o imóvel estiver gravado de ônus real ou fiscal ou se contra os alienantes houver ação que possa comprometê-lo, o fato será obrigatoriamente mencionado em todos os documentos de ajuste, com a indicação de sua natureza e das condições de liberação.

Art. 38. Também constará, obrigatoriamente, dos documentos de ajuste, se for o caso, o fato de encontrar-se ocupado o imóvel, esclarecendo-se a que título se deve esta ocupação e quais as condições de desocupação.

Art. 39. Nas incorporações em que a aquisição do terreno se der com pagamento total ou parcial em unidades a serem construídas, deverão ser discriminadas em todos os documentos de ajuste:

I - a parcela que, se houver, será paga em dinheiro;

II - a quota-parte da área das unidades a serem entregues em pagamento do terreno que corresponderá a cada uma das unidades, a qual deverá ser expressa em metros quadrados.

Parágrafo único. Deverá constar, também, de todos os documentos de ajuste, se o alienante do terreno ficou ou não sujeito a qualquer prestação ou encargo.

Art. 40. No caso de rescisão de contrato de alienação do terreno ou de fração ideal, ficarão rescindidas as cessões ou promessas de cessão de direitos correspondentes à aquisição do terreno.

§ 1º Nesta hipótese, consolidar-se-á, no alienante em cujo favor se opera a resolução, o direito sobre a construção porventura existente.

§ 2º No caso do parágrafo anterior, cada um dos ex-titulares de direito à aquisição de unidades autônomas haverá do mencionado alienante o valor da parcela de construção que haja adicionado à unidade, salvo se a rescisão houver sido causada pelo ex-titular.

§ 3º Na hipótese dos parágrafos anteriores, sob pena de nulidade, não poderá o alienante em cujo favor se operou a resolução voltar a negociar seus direitos sobre a unidade autônoma, sem a prévia indenização aos titulares, de que trata o § 2º.

§ 4º No caso do parágrafo anterior, se os ex-titulares tiverem de recorrer à cobrança judicial do que lhes for devido, somente poderão garantir o seu pagamento a unidade e respectiva fração de terreno objeto do presente artigo.

Art. 41. Quando as unidades imobiliárias forem contratadas pelo incorporador por preço global compreendendo quota de terreno e construção, inclusive com parte de pagamento após a entrega da unidade, discriminar-se-ão, no contrato, o preço da quota de terreno e o da construção.

§ 1º Poder-se-á estipular que, na hipótese de o adquirente atrasar o pagamento de parcela relativa a construção, os efeitos da mora recairão não apenas sobre a aquisição da parte construída, mas, também, sobre a fração ideal de terreno, ainda que esta tenha sido totalmente paga.

§ 2º Poder-se-á também estipular que, na hipótese de o adquirente atrasar o pagamento da parcela relativa à fração ideal de terreno, os efeitos da mora recairão não apenas sobre a aquisição da fração ideal, mas, também, sobre a parte construída, ainda que totalmente paga.

Art. 42. No caso de rescisão do contrato relativo à fração ideal de terreno e partes comuns, a pessoa em cujo favor se tenha operado a resolução sub-rogar-se-á nos direitos e obrigações contratualmente atribuídos ao inadimplente, com relação a construção.

Art. 43. Quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis, mesmo quando pessoa física, ser-lhe-ão impostas as seguintes normas:

I - informar obrigatoriamente aos adquirentes, por escrito, no mínimo de seis em seis meses, o estado da obra;

II - responder civilmente pela execução da incorporação, devendo indenizar os adquirentes ou compromissários, dos prejuízos que a estes advierem do fato de não se concluir a edificação ou de se retardar injustificadamente a conclusão das obras, cabendo-lhe ação regressiva contra o construtor, se for o caso e se a este couber a culpa;

III - em caso de falência do incorporador, pessoa física ou jurídica, e não ser possível à maioria prosseguir na construção das edificações, os subscritores ou candidatos à aquisição de unidades serão credores privilegiados pelas quantias que houverem pago ao incorporador, respondendo subsidiariamente os bens pessoais deste;

IV - é vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal;

V - não poderá modificar as condições de pagamento nem reajustar o preço das unidades, ainda no caso de elevação dos preços dos materiais e da mão-de-obra, salvo se tiver sido expressamente ajustada a faculdade de reajustamento, procedendo-se, então, nas condições estipuladas;

VI - se o incorporador, sem justa causa devidamente comprovada, paralisar as obras por mais de 30 dias, ou retardar-lhes excessivamente o andamento, poderá o Juiz notificá-lo para que no prazo mínimo de 30 dias as reinicie ou torne a dar-lhes o andamento normal. Desatendida a notificação, poderá o incorporador ser destituído pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, sem prejuízo da responsabilidade civil ou penal que couber, sujeito à cobrança executiva das importâncias comprovadamente devidas, facultando-se aos interessados prosseguir na obra (VETADO).

Art. 44. Após a concessão do "habite-se" pela autoridade administrativa, o incorporador deverá requerer, (VETADO) a averbação da construção das edificações, para efeito de individualização e discriminação das unidades, respondendo perante os adquirentes pelas perdas e danos que resultem da demora no cumprimento dessa obrigação.

§ 1º Se o incorporador não requerer a averbação (VETADO) o construtor requerê-la-á (VETADO) sob pena de ficar solidariamente responsável com o incorporador perante os adquirentes.

§ 2º Na omissão do incorporador e do construtor, a averbação poderá ser requerida por qualquer dos adquirentes de unidade.

Art. 45. É lícito ao incorporador recolher o imposto do selo devido, mediante apresentação dos contratos preliminares, até 10 dias a contar do vencimento do prazo de carência a que se refere o art. 34, extinta a obrigação se, dentro deste prazo, for denunciada a incorporação.

Art. 46. Quando o pagamento do imposto sobre lucro imobiliário e respectivos acréscimos e adicionais for de responsabilidade do vendedor do terreno, será lícito ao adquirente reter o pagamento das últimas prestações anteriores à data-limite em que é lícito pagar, sem reajuste, o referido imposto e os adicionais, caso o vendedor não apresente a quitação até 14 dias antes do vencimento das prestações cujo pagamento torne inferior ao débito fiscal a parte do preço a ser ainda paga até a referida data-limite.

Parágrafo único. No caso de retenção pelo adquirente, esse ficará responsável para todos os efeitos perante o Fisco, pelo recolhimento do tributo, adicionais e acréscimos, inclusive pelos reajustamentos que vier a sofrer o débito fiscal, (VETADO).

Art. 47. Quando se fixar no contrato que a obrigação do pagamento do imposto sobre lucro imobiliário acréscimos e adicionais devidos pelo alienante e transferida ao adquirente, dever-se-á explicitar o montante que tal obrigação atingiria, se sua satisfação se desse na data da escritura.

§ 1º Neste caso, o adquirente será tido, para todos os efeitos, como responsável perante o Fisco.

§ 2º Havendo parcela restituível, a restituição será feita ao adquirente e, se for o caso em nome deste serão emitidas as obrigações do Tesouro Nacional a que se refere o art. 4º da Lei nº 4.357 de 16.7.64.

§ 3º Para efeitos fiscais, não importará em aumento do preço de aquisição a circunstância de obrigar-se o adquirente ao pagamento do imposto sobre lucro mobiliário, seus acréscimos e adicionais.

CAPÍTULO III

Da Construção de Edificação em Condomínio

Seção I

Da Construção em Geral

Art. 48. A construção de imóveis, objeto de incorporação nos moldes previstos nesta Lei poderá ser contratada sob o regime de empreitada ou de administração conforme adiante definidos e poderá estar incluída no contrato com o incorporador (VETADO), ou ser contratada diretamente entre os adquirentes e o construtor.

§ 1º O Projeto e o memorial descritivo das edificações farão parte integrante e complementar do contrato;

§ 2º Do contrato deverá constar a prazo da entrega das obras e as condições e formas de sua eventual prorrogação.

Art. 49. Os contratantes da construção, inclusive no caso do art. 43, para tratar de seus interesses, com relação a ela, poderão reunir-se em assembléia, cujas deliberações, desde que aprovadas por maioria simples dos votos presentes, serão válidas e obrigatórias para todos eles salvo no que afetar ao direito de propriedade previsto na legislação.

§ 1º As assembléias serão convocadas, pelo menos, por 1/3 (um terço) dos votos dos contratantes pelo incorporador ou pelo construtor, com menção expressa do assunto a tratar, sendo admitido comparecimento de procurador bastante.

§ 2º A convocação da assembléia será feita por carta registrada ou protocolo, com antecedência mínima de 5 dias para a primeira convocação, e mais 3 dias para a segunda, podendo ambas as convocações ser feitas no mesmo aviso.

§ 3º A assembléia instalar-se-á, no mínimo, com metade dos contratantes, em primeira convocação, e com qualquer número, em segunda, sendo, porém, obrigatória a presença, em qualquer caso do incorporador ou do construtor, quando convocantes, e pelo menos, com metade dos contratantes que a tenham convocado, se for o caso.

§ 4º Na assembléia, os votos dos contratantes serão proporcionais às respectivas frações ideais de terreno.

Art. 50. Será designada no contrato de construção, ou eleita em assembléia especial devidamente convocada antes do início da obra, uma Comissão de Representantes, composta de 3 membros pelo menos, escolhidos entre os contratantes, no caso do art. 43 em tudo que interessar ao bom andamento da obra.

§ 1º Uma vez eleita a Comissão, cuja constituição se comprovará com a ata da assembléia, devidamente inscrita no Registro de Títulos e Documentos, esta ficará de pleno direito investida dos poderes necessários para exercer todas as atribuições e praticar todos os atos que esta Lei e o contrato de construção lhe deferirem, sem necessidade de instrumento especial outorgado pelos contratantes ou se for caso, pelos que se sub-rogarem nos direitos e obrigações destes.

§ 2º A assembléia poderá revogar, pela maioria absoluta dos votos dos contratantes, qualquer decisão da Comissão, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos já produzidos.

§ 3º Respeitados os limites constantes desta Lei, o contrato poderá discriminar as atribuições da Comissão e deverá dispor sobre os mandatos de seus membros, sua destituição e a forma de preenchimento das vagas eventuais, sendo lícita a estipulação de que o mandato conferido a qualquer membro, no caso de sub-rogação

de seu contrato a terceiros, se tenha por transferido, de pleno direito, ao sub-rogatário, salvo se este não o aceitar.

§ 4º Nas incorporações em que o número de contratantes de unidades for igual ou inferior a 3, a totalidade deles exercerá, em conjunto as atribuições que esta Lei confere à Comissão, aplicando-se, no que couber, o disposto nos parágrafos anteriores.

Art. 51. Nos contratos de construção, seja qual for seu regime deverá constar expressamente a quem caberão as despesas com ligações de serviços públicos, devidas ao Poder Público, bem como as despesas indispensáveis à instalação, funcionamento e regulamentação do condomínio.

Parágrafo único. Quando o serviço público for explorado mediante concessão, os contratos de construção deverão também especificar a quem caberão as despesas com as ligações que incumbam às concessionárias no caso de não estarem elas obrigadas a fazê-las, ou, em o estando, se a isto se recusarem ou alegarem impossibilidade.

Art. 52. Cada contratante da construção só será imitido na posse de sua unidade se estiver em dia com as obrigações assumidas, inclusive as relativas à construção exercendo o construtor e o condomínio até então, o direito de retenção sobre a respectiva unidade; no caso do art. 43, este direito será exercido pelo incorporador.

Art. 53. O Poder Executivo, através do Banco Nacional da Habitação, promoverá a celebração de contratos com a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), no sentido de que esta, tendo em vista o disposto na Lei nº 4.150, de novembro de 1962, prepare, no prazo máximo de 120 dias, normas que estabeleçam, para cada tipo de prédio que padronizar:

I - critérios e normas para cálculo de custos unitários de construção, para uso dos sindicatos, na forma do art. 54;

II - critérios e normas para execução de orçamentos de custo de construção, para fins de disposto no artigo 59;

III - critérios e normas para a avaliação de custo global de obra, para fins da alínea h, do art. 32;

IV - modelo de memorial descritivo dos acabamentos de edificação, para fins do disposto no art. 32;

V - critério para entrosamento entre o cronograma das obras e o pagamento das prestações, que poderá ser introduzido nos contratos de incorporação inclusive para o efeito de aplicação do disposto no § 2º do art. 48.

§ 1º O número de tipos padronizados deverá ser reduzido e na fixação se atenderá primordialmente:

a) o número de pavimentos e a existência de pavimentos especiais (subsolo, pilotis etc.);

b) o padrão da construção (baixo, normal, alto), tendo em conta as condições de acabamento, a qualidade dos materiais empregados, os equipamentos, o número de elevadores e as inovações de conforto;

c) as áreas de construção.

§ 2º Para custear o serviço a ser feito pela ABNT, definido neste artigo, fica autorizado o Poder Executivo a abrir um crédito especial no valor de Cr\$10.000.000,00 (dez milhões de cruzeiros), em favor do Banco Nacional de Habitação, vinculado a este fim, podendo o Banco adiantar a importância à ABNT, se necessário.

§ 3º No contrato a ser celebrado com a ABNT, estipular-se-á a atualização periódica das normas previstas neste artigo, mediante remuneração razoável.

Art. 54 Os sindicatos estaduais da indústria da construção civil ficam obrigados a divulgar mensalmente, até o dia 5 de cada mês, os custos unitários de construção a

serem adotados nas respectivas regiões jurisdicionais, calculados com observância dos critérios e normas a que se refere o inciso I, do artigo anterior.

§ 1º O sindicato estadual que deixar de cumprir a obrigação prevista neste artigo deixará de receber dos cofres públicos, enquanto perdurar a omissão, qualquer subvenção ou auxílio que pleiteie ou a que tenha direito.

§ 2º Na ocorrência de omissão de sindicato estadual, o construtor usará os índices fixados por outro sindicato estadual, em cuja região os custos de construção mais lhe pareçam aproximados dos da sua.

§ 3º Os orçamentos ou estimativas baseados nos custos unitários a que se refere este artigo só poderão ser considerados atualizados, em certo mês, para os efeitos desta Lei, se baseados em custos unitários relativos ao próprio mês ou a um dos dois meses anteriores.

Seção II

Da Construção por Empreitada

Art. 55. Nas incorporações em que a construção seja feita pelo regime de empreitada, esta poderá ser a preço fixo, ou a preço reajustável por índices previamente determinados.

§ 1º Na empreitada a preço fixo, o preço da construção será irrevogável, independentemente das variações que sofrer o custo efetivo das obras e qualquer que sejam suas causas.

§ 2º Na empreitada a preço reajustável, o preço fixado no contrato será reajustado na forma e nas épocas nele expressamente previstas, em função da variação dos índices adotados, também previstos obrigatoriamente no contrato.

§ 3º Nos contratos de construção por empreitada, a Comissão de Representantes fiscalizará o andamento da obra e a obediência ao Projeto e às especificações exercendo as demais obrigações inerentes à sua função representativa dos contratantes e fiscalizadora da construção.

§ 4º Nos contratos de construção fixados sob regime de empreitada, reajustável, a Comissão de Representantes fiscalizará, também, o cálculo do reajustamento.

§ 5º No Contrato deverá ser mencionado o montante do orçamento atualizado da obra, calculado de acordo com as normas do inciso III, do art. 53, com base nos custos unitários referidos no art. 54, quando o preço estipulado for inferior ao mesmo.

§ 6º Na forma de expressa referência, os contratos de empreitada entendem-se como sendo a preço fixo.

Art. 56. Em toda a publicidade ou propaganda escrita, destinada a promover a venda de incorporação com construção pelo regime de empreitada reajustável, em que conste preço, serão discriminados explicitamente o preço da fração ideal do terreno e o preço da construção, com indicação expressa da reajustabilidade.

§ 1º As mesmas indicações deverão constar em todos os papéis utilizados para a realização da incorporação, tais como cartas, propostas, escrituras, contratos e documentos semelhantes.

§ 2º Esta exigência será dispensada nos anúncios "classificados" dos jornais.

Art. 57. Ao construtor que contratar, por empreitada a preço fixo, uma obra de incorporação, aplicar-se-á, no que couber o disposto nos itens II, III, IV, (VETADO) e VI, do art. 43.

Seção III

Da Construção por Administração

Art. 58. Nas incorporações em que a construção for contratada pelo regime de administração, também chamado "a preço de custo", será de responsabilidade dos proprietários ou adquirentes o pagamento do custo integral de obra, observadas as seguintes disposições:

I - todas as faturas, duplicatas, recibos e quaisquer documentos referentes às transações ou aquisições para construção, serão emitidos em nome do condomínio dos contratantes da construção;

II - todas as contribuições dos condôminos para qualquer fim relacionado com a construção serão depositadas em contas abertas em nome do condomínio dos contratantes em estabelecimentos bancários, as quais, serão movimentadas pela forma que for fixada no contrato.

Art. 59. No regime de construção por administração, será obrigatório constar do respectivo contrato o montante do orçamento do custo da obra, elaborado com estrita observância dos critérios e normas referidos no inciso II, do art. 53 e a data em que se iniciará efetivamente a obra.

§ 1º Nos contratos lavrados até o término das fundações, este montante não poderá ser inferior ao da estimativa atualizada, a que se refere o § 3º, do art. 54.

§ 2º Nos contratos celebrados após o término das fundações, este montante não poderá ser inferior à última revisão efetivada na forma do artigo seguinte.

§ 3º As transferências e sub-rogações do contrato, em qualquer fase da obra, aplicar-se-á o disposto neste artigo.

Art. 60. As revisões da estimativa de custo da obra serão efetuadas, pelo menos semestralmente, em comum entre a Comissão de Representantes e o construtor. O contrato poderá estipular que, em função das necessidades da obra sejam alteráveis os esquemas de contribuições quanto ao total, ao número, ao valor e à distribuição no tempo das prestações.

Parágrafo único. Em caso de majoração de prestações, o novo esquema deverá ser comunicado aos contratantes, com antecedência mínima de 45 dias da data em que deverão ser efetuados os depósitos das primeiras prestações alteradas.

Art. 61. A Comissão de Representantes terá poderes para, em nome de todos os contratantes e na forma prevista no contrato:

a) examinar os balancetes organizados pelos construtores, dos recebimentos e despesas do condomínio dos contratantes, aprová-los ou impugná-los, examinando a documentação respectiva;

b) fiscalizar concorrências relativas às compras dos materiais necessários à obra ou aos serviços a ela pertinentes;

c) contratar, em nome do condomínio, com qualquer condômino, modificações por ele solicitadas em sua respectiva unidade, a serem administradas pelo construtor, desde que não prejudiquem unidade de outro condômino e não estejam em desacordo com o parecer técnico do construtor;

d) fiscalizar a arrecadação das contribuições destinadas à construção;

e) exercer as demais obrigações inerentes a sua função representativa dos contratantes e fiscalizadora da construção e praticar todos os atos necessários ao funcionamento regular do condomínio.

Art. 62. Em toda publicidade ou propaganda escrita destinada a promover a venda de incorporação com construção pelo regime de administração em que conste preço, serão discriminados explicitamente o preço da fração ideal de terreno e o montante do orçamento atualizado do custo da construção, na forma dos artigos 59 e 60, com a indicação do mês a que se refere o dito orçamento e do tipo padronizado a que se vincule o mesmo.

§ 1º As mesmas indicações deverão constar em todos os papéis utilizados para a realização da incorporação, tais como cartas, propostas, escrituras, contratos e documentos semelhantes.

§ 2º Esta exigência será dispensada nos anúncios "classificados" dos jornais.

CAPÍTULO IV

Das Infrações

Art. 63. É lícito estipular no contrato, sem prejuízo de outras sanções, que a falta de pagamento, por parte do adquirente ou contratante, de 3 prestações do preço da construção, quer estabelecidas inicialmente, quer alteradas ou criadas posteriormente, quando for o caso, depois de prévia notificação com o prazo de 10 dias para purgação da mora, implique na rescisão do contrato, conforme nele se fixar, ou que, na falta de pagamento, pelo débito respondem os direitos à respectiva fração ideal de terreno e à parte construída adicionada, na forma abaixo estabelecida, se outra forma não fixar o contrato.

§ 1º Se o débito não for liquidado no prazo de 10 dias, após solicitação da Comissão de Representantes, esta ficará, desde logo, de pleno direito, autorizada a efetuar, no prazo que fixar, em público leilão anunciado pela forma que o contrato previr, a venda, promessa de venda ou de cessão, ou a cessão da quota de terreno e correspondente parte construída e direitos, bem como a sub-rogação do contrato de construção.

§ 2º Se o maior lance obtido for inferior ao desembolso efetuado pelo inadimplente, para a quota do terreno e a construção, despesas acarretadas e as percentagens expressas no parágrafo seguinte será realizada nova praça no prazo estipulado no contrato. Nesta segunda praça, será aceito o maior lance apurado, ainda que inferior àquele total, VETADO.

§ 3º No prazo de 24 horas após a realização do leilão final, o condomínio, por decisão unânime de Assembléia-Geral em condições de igualdade com terceiros, terá preferência na aquisição dos bens, caso em que serão adjudicados ao condomínio.

§ 4º Do preço que for apurado no leilão, serão deduzidas as quantias em débito, todas as despesas ocorridas, inclusive honorário de advogado e anúncios, e mais 5% a título de comissão e 10% de multa compensatória, que reverterão em benefício do condomínio de todos os contratantes, com exceção do faltoso, ao qual será entregue o saldo, se houver.

§ 5º Para os fins das medidas estipuladas neste artigo, a Comissão de Representantes ficará investida de mandato irrevogável, isento do imposto do selo, na vigência do contrato geral de construção da obra, com poderes necessários para, em nome do condômino inadimplente, efetuar as citadas transações, podendo para este fim fixar preços, ajustar condições, sub-rogar o arrematante nos direitos e obrigações decorrentes do contrato de construção e da quota de terreno e construção; outorgar as competentes escrituras e contratos, receber preços, dar quitações; imitar o arrematante na posse do imóvel; transmitir domínio, direito e ação; responder pela evicção; receber citação, propor e variar de ações; e também dos poderes *ad juditia*, a serem substabelecidos a advogado lealmente habilitado;

§ 6º A morte, falência ou concordata do condomínio ou sua dissolução, se tratar de sociedade, não revogará o mandato de que trata o parágrafo anterior, o qual poderá ser exercido pela Comissão de Representantes até a conclusão dos pagamentos devidos, ainda que a unidade pertença a menor de idade.

§ 7º Os eventuais débitos fiscais ou para com a Previdência Social, não impedirão a alienação por leilão público. Neste caso, ao condômino somente será entregue o saldo, se houver, desde que prove estar quite com o Fisco e a Previdência Social, devendo a Comissão de Representantes, em caso contrário, consignar judicialmente a importância equivalente aos débitos existentes dando ciência do fato à entidade credora.

§ 8º Independentemente das disposições deste artigo e seus parágrafos, e como penalidades preliminares, poderá o contrato de construção estabelecer a incidência

de multas e juros de mora em caso de atraso no depósito de contribuições sem prejuízo do disposto no parágrafo seguinte.

§ 9º O contrato poderá dispor que o valor das prestações pagas com atraso, seja corrigível em função da variação do índice geral de preços mensalmente publicado pelo Conselho Nacional de Economia, que reflita as oscilações do poder aquisitivo da moeda nacional.

§ 10. O membro da Comissão de Representantes que incorrer na falta prevista neste artigo, estará sujeito à perda automática do mandato e deverá ser substituído segundo dispuser o contrato.

Art. 64. Os órgãos de informação e publicidade que divulgarem publicamente sem os requisitos exigidos pelo § 3º do artigo 32 e pelos artigos 56 e 62, desta Lei, sujeitar-se-ão à multa em importância correspondente ao dobro do preço pago pelo anunciante, a qual reverterá em favor da respectiva Municipalidade.

Art. 65. É crime contra a economia popular promover incorporação, fazendo, em proposta, contratos, prospectos ou comunicação ao público ou aos interessados, afirmação falsa sobre a construção do condomínio, alienação das frações ideais do terreno ou sobre a construção das edificações.

PENA - reclusão de um a quatro anos e multa de cinco a cinquenta vezes o maior salário-mínimo legal vigente no País.

§ 1º Incorrem na mesma pena:

I - o incorporador, o corretor e o construtor, individuais bem como os diretores ou gerentes de empresa coletiva incorporadora, corretora ou construtora que, em proposta, contrato, publicidade, prospecto, relatório, parecer, balanço ou comunicação ao público ou aos condôminos, candidatos ou subscritores de unidades, fizerem afirmação falsa sobre a constituição do condomínio, alienação das frações ideais ou sobre a construção das edificações;

II - o incorporador, o corretor e o construtor individuais, bem como os diretores ou gerentes de empresa coletiva, incorporadora, corretora ou construtora que usar, ainda que a título de empréstimo, em proveito próprio ou de terceiros, bens ou haveres destinados a incorporação contratada por administração, sem prévia autorização dos interessados.

§ 2º O julgamento destes crimes será de competência de Juízo singular, aplicando-se os artigos 5º, 6º e 7º da Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951.

Art. 66. São contravenções relativas à economia popular, puníveis na forma do artigo 10 da Lei nº 1.521, de 26 de dezembro de 1951:

I - negociar o incorporador frações ideais de terreno, sem previamente satisfazer às exigências constantes desta Lei;

II - omitir o incorporador, em qualquer documento de ajuste, as indicações a que se referem os artigos 37 e 38, desta Lei;

III - deixar o incorporador, sem justa causa, no prazo do artigo 35 e ressalvada a hipótese de seus § 2º e 3º, de promover a celebração do contrato relativo à fração ideal de terreno, do contrato de construção ou da Convenção do condomínio;

IV - VETADO.

V - omitir o incorporador, no contrato, a indicação a que se refere o § 5º do artigo 55, desta Lei;

VI - paralisar o incorporador a obra, por mais de 30 dias, ou retardar-lhe excessivamente o andamento sem justa causa.

PENA - Multa de 5 a 20 vezes o maior salário-mínimo legal vigente no País.

Parágrafo único. No caso de contratos relativos a incorporações, de que não participe o incorporador, responderão solidariamente pelas faltas capituladas neste artigo o construtor, o corretor, o proprietário ou titular de direitos aquisitivos do terreno, desde que figurem no contrato, com direito regressivo sobre o incorporador, se as faltas cometidas lhe forem imputáveis.

CAPÍTULO V

Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 67. Os contrato poderão consignar exclusivamente às cláusulas, termo ou condições variáveis ou específicas.

§ 1º As cláusulas comuns a todos os adquirentes não precisarão figurar expressamente nos respectivos contratos.

§ 2º Os contratos no entanto, consignarão obrigatoriamente que as partes contratantes, adotem e se comprometam a cumprir as cláusulas, termos e condições contratuais a que se refere o parágrafo anterior, sempre transcritas, verbo *ad verbum* no respectivo cartório ou ofício, mencionando, inclusive, o número do livro e das folhas do competente registro.

§ 3º Aos adquirentes, ao receberem os respectivos instrumentos, será obrigatoriamente entregue cópia impressa ou mimeografada, autenticada, do contrato-padrão, contendo as cláusulas, termos e condições referidas no § 1º deste artigo.

§ 4º Os cartórios de Registro de Imóveis, para os devidos efeitos, receberão dos incorporadores, autenticadamente, o instrumento a que se refere o parágrafo anterior.

Art. 68. Os proprietários ou titulares de direito aquisitivo, sobre as terras rurais ou os terrenos onde pretendam constituir ou mandar construir habitações isoladas para aliená-las antes de concluídas, mediante pagamento do preço a prazo, deverão, previamente, satisfazer às exigências constantes no art. 32, ficando sujeitos ao regime instituído nesta Lei para os incorporadores, no que lhes for aplicável.

Art. 69. O Poder Executivo baixará, no prazo de 90 dias, regulamento sobre o registro no Registro de Imóveis VETADO.

Art. 70. A presente lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogados o Decreto nº 5.481, de 25 de junho de 1928 e quaisquer disposições em contrário.

Brasília, 16 de dezembro de 1964; 143º da Independência e 76º da República.

H. CASTELLO BRANCO

Milton Soares Campos

(Publicado no D.O. de 21-12-64)

ANEXO B - Instrução 17-b - INCRA

INSTRUÇÃO Nº 17-b DE 22 DE DEZEMBRO DE 1980.

Boletim de Serviço nº 51, de 22/12/80.

Dispõe sobre o parcelamento de imóveis rurais.

1. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

1.1 São formas de parcelamento do solo, o loteamento e o desmembramento.

1.2 Considera-se loteamento a divisão de gleba em lotes, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

1.3 Considera-se desmembramento a divisão de gleba em lotes, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

2. PARCELAMENTO, PARA FINS URBANOS, DE IMÓVEL RURAL LOCALIZADO EM ZONA URBANA OU DE EXPANSÃO URBANA

2.1 O parcelamento, para fins urbanos, de imóvel rural localizado em zona urbana ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal, rege-se pelas disposições da Lei n.º 6.766, de 19/12/79, e das legislações estaduais e municipais pertinentes.

2.2 Em tal hipótese de parcelamento, caberá ao INCRA, unicamente, proceder, a requerimento do interessado, à atualização do cadastro rural, desde que aprovado o parcelamento pela Prefeitura Municipal ou pelo Governo do Distrito Federal, e registrado no Registro de Imóveis.

2.3 A atualização cadastral será:

a) do tipo "CANCELAMENTO", quando o parcelamento abranger a totalidade da área cadastrada;

b) do tipo "RETIFICAÇÃO", quando o parcelamento, para fins urbanos, abranger parcialmente a área cadastrada e permanecer como imóvel rural uma área remanescente.

3. PARCELAMENTO, PARA FINS URBANOS, DE IMÓVEL RURAL LOCALIZADO FORA DA ZONA URBANA OU DE EXPANSÃO URBANA

3.1 O parcelamento, para fins urbanos, de imóvel rural localizado fora de zona urbana ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal, rege-se pelas disposições do art. 96, do Decreto n.º 59.428, de 27/10/66, e do art. 53, da Lei n.º 6.766, de 19/12/79.

3.2 Em tal hipótese de parcelamento, caberá, quanto ao INCRA, unicamente sua prévia audiência.

3.3 Os parcelamentos com vistas à formação de núcleos urbanos, ou à formação de sítios de recreio, ou à industrialização, somente poderão ser executados em área que:

- a) por suas características e situação, seja própria para a localização de serviços comunitários das áreas rurais circunvizinhas;
- b) seja oficialmente declarada zona de turismo ou caracterizada como de estância hidromineral ou balnearia;
- c) comprovadamente tenha perdido suas características produtivas, tornando antieconômico o seu aproveitamento.

3.4 A comprovação será feita pelo proprietário, através de declaração da Municipalidade e/ou através de circunstanciado laudo assinado por técnico habilitado.

3.5 Verificada uma das condições especificadas no item 33, o INCRA, em atendimento a requerimento do interessado, declarará nada ter a opor ao parcelamento.

3.6 Aprovado o projeto de parcelamento, pela Prefeitura Municipal ou pelo Governo do Distrito Federal, e registrado no Registro de Imóveis, o INCRA, a requerimento do interessado, procederá à atualização cadastral, conforme o disposto no item 2.3.

4. PARCELAMENTO, PARA FINS AGRÍCOLAS, DE IMÓVEL RURAL LOCALIZADO FORA DE ZONA URBANA OU DE EXPANSÃO URBANA

4.1 O parcelamento, para fins agrícolas, de imóvel rural localizado fora de zona urbana ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal, rege-se pelas disposições do art.61 da Lei n.º 4.504, de 30/11/64, do art. 10 da Lei n.º 4.947, de 06/04/66, dos arts. 93 e seguintes do Decreto nº 59.428, de 27/10/66 e do art. 8º da Lei nº 5.868, de 12/12/72.

4.2 Em tal hipótese de parcelamento, caberá ao INCRA a prévia aprovação do projeto.

4.3 A aprovação de projeto de desmembramento sujeita-se, no que couber, às normas seguintes.

4.4 Para a aprovação de projeto de loteamento, o interessado deverá apresentar requerimento, instruído com os documentos seguintes:

- a) título de propriedade;
- b) cadeia dominial;
- c) quitação fiscal;
- d) memorial descritivo de todo o imóvel e do loteamento;
- e) planta de todo o imóvel;
- f) planta do loteamento;
- g) planilha de cálculos;
- h) plano de aproveitamento.

4.4.1 O requerimento.

4.4.1.1 Quando formulado por pessoa física, deverá conter o nome por extenso do requerente, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência, CPF, documento de identidade, código de cadastramento do imóvel e finalidade do projeto de parcelamento.

4.4.1.1.1 Se o proprietário for casado, o respectivo cônjuge também deverá assinar o requerimento.

4.4.1.1.2 O proprietário e, se for o caso, o respectivo cônjuge poderão ser representados por procurador, desde que juntado ao requerimento o instrumento do mandato.

4.4.1.2 Quando formulado por pessoa jurídica, deverá conter a denominação ou razão social do requerente, lugar onde tem sua sede, CGC, código de cadastramento do imóvel, finalidade do projeto de parcelamento e deverá ser ainda instruído com comprovantes:

a) de que os seus atos constitutivos, e eventuais alterações, estão registrados na competente Junta Comercial;

b) de que o signatário do requerimento representa efetivamente a pessoa jurídica e tem poderes suficientes para o ato.

4.4.1.2.1 O requerente poderá ser representado por procurador, desde que juntado ao requerimento o instrumento do mandato.

4.4.2 O título de propriedade deverá estar devidamente registrado no competente Registro de Imóveis e ser acompanhado do comprovante do registro de re-ratificação da área, quando a constante do título divergir da que figura na planta geral do imóvel.

4.4.3 A cadeia dominial consistirá em certidão do Registro de Imóveis, em ordem inversa, dos títulos de domínio até vinte anos, mencionando, quanto a cada um deles:

a) natureza e data de cada um dos títulos;

b) data, livro, folha e número de ordem, do registro de cada um deles.

4.4.4 A quitação fiscal consistirá no comprovante de quitação do último lançamento do ITR.

4.4.5 Os memoriais descritivos.

4.4.5.1 No caso do imóvel como um todo, deverá abranger:

a) denominação do imóvel e denominação do loteamento;

b) localização (Distrito, Município e Estado) e distância do imóvel ao perímetro urbano da sede do Município;

c) roteiro perimétrico, contendo o ponto de partida, rumos ou azimutes seguidos e orientação dos antigos marcos, com os respectivos cálculos, distâncias, indicação dos atuais marcos, limites e confrontações;

d) área total do imóvel, área a ser loteada e área remanescente, se for o caso,

e) acidentes geográficos encontrados, como valos, córregos, rios, lagoas, elevações e marcos antigos;

f) indicação das culturas existentes, dos campos, matas, capoeiras e áreas não aproveitáveis,

g) vias de acesso e de comunicação interna, já existentes e as que serão abertas,

h) informações sobre o clima, vegetação e relevo;

- i) informações sobre os solos do imóvel e o seu potencial agrícola;
- j) assinatura dos técnicos responsáveis pelos serviços, mencionando os nomes, qualificação profissional e respectivos números de registro no CREA.

4.4.5.2 No caso de loteamento deverá ser apresentado em quatro vias, abrangendo:

- a) denominação do imóvel e denominação do loteamento;
- b) nome do proprietário;
- c) número de cada lote e respectiva área;
- d) marcos ou estações;
- e) rumos ou azimutes;
- f) dimensões das áreas (frente, fundo, lado direito e lado esquerdo);
- g) limites e confrontações;
- h) assinatura dos técnicos responsáveis pelo projeto, mencionando os nomes, qualificação profissional e respectivos números de registro no CREA.

4.4.6 A planta geral do imóvel deverá ser apresentada em cópia heliográfica, contendo todas as especificações técnicas e legais exigidas, bem como:

- a) laterais do perímetro, devidamente demarcadas;
- b) distâncias de um marco a outro e perímetro de todo o imóvel;
- c) área total do imóvel, área a ser loteada e área remanescente, se for o caso;
- d) delimitação e indicação, conforme título de propriedade, dos limites e confrontantes;
- e) altitudes relativas de cada estação do instrumento e a conformação altimétrica ou orográfica aproximada dos terrenos,
- f) construções existentes, com indicação dos seus fins, bem como os marcos, valos, cercas, muros divisórios e outros quaisquer vestígios que sirvam ou que tenham servido de base à demarcação;
- g) cursos d'água existentes;
- h) indicação, por cores convencionais, das culturas existentes, pastos, campos, matas, capoeiras e outros;
- i) indicação, no título da planta, de: nome do imóvel; Distrito, Município e Estado de situação do imóvel; data de confecção dos trabalhos;
- j) legenda, com a discriminação das áreas;
- l) indicação, na parte superior e à direita da planta, do Norte verdadeiro, bem como da declinação magnética do lugar;

m) assinatura do responsável pela planta, mencionando o nome, qualificação profissional e respectivo número de registro no CREA.

4.4.7 A planta do loteamento deverá ser apresentada em quatro cópias heliográficas, elaboradas segundo as especificações técnicas exigidas para a planta geral do imóvel, e contendo os seguintes elementos:

- a) denominação do loteamento;
- b) indicação de rumos ou azimutes e distâncias em todo o perímetro a ser loteado;
- c) distâncias, áreas e numeração dos lotes, dimensões e nomenclatura das vias de comunicação;
- d) marcos, rumos ou azimutes e distâncias para cada área constante do plano do loteamento;
- e) legenda completa, localizada à direita e abaixo da planta, contendo: número e somatório das áreas dos lotes, somatório das áreas das estradas (especificando largura e comprimento), somatório das áreas de reserva florestal, somatório das demais áreas, e a área total do loteamento e a do imóvel (que deverão conferir com as que constam da planta geral do imóvel e dos memoriais descritivos);
- f) assinaturas do proprietário (ou do procurador devidamente constituído) e dos técnicos responsáveis pelo projeto, mencionando os nomes, qualificação profissional e respectivos números de registro no CREA.

4.4.8 A planilha de cálculos analíticos deverá acompanhar a planta geral do imóvel.

4.4.9 O plano de aproveitamento deverá:

- a) indicar se no imóvel será aplicada a exploração agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa ou mista;
- b) apresentar, quando se tratar de imóvel destinado a exploração agrícola, programação consubstanciada nos seguintes critérios:
 - I - comprovação da viabilidade técnica e econômica das culturas selecionadas;
 - II - uso adequado dos recursos naturais;
 - III - especificação das técnicas de manejo do solo e dos tratos culturais a serem empregados;
 - IV - plano de exploração ajustado ao calendário agrícola determinado para a região e para as culturas programadas;
- c) incluir demonstrativo da viabilidade econômica da exploração, com apresentação dos cálculos de investimentos necessários, despesas, receitas e lucros;
- d) apresentar informações sobre o nível tecnológico da exploração, assistência técnica aos agricultores compradores dos lotes e comercialização da produção.

4.5 O requerimento previsto no item 4.4 deverá ser apresentado, com a respectiva documentação, à correspondente Coordenadoria, que fará as vistorias e avaliações necessárias, nos termos da

Portaria n.º 783, de 30/05/75, cabendo ao Departamento de Projetos e Operações - DP as verificações finais e sua aprovação.

4.6 Poderá o INCRA, a qualquer tempo, promover vistorias, a fim de comprovar:

- a) a veracidade das informações prestadas quando do requerimento;
- b) a exata execução de quanto proposto.

4.7 Nos projetos de loteamento deverão ser observados os seguintes preceitos:

4.7.1 Os estabelecidos na Lei 4.771, de 15/09/65 (Código Florestal).

4.7.2 Nenhum lote poderá ser colocado à venda sem a prévia aprovação do projeto pelo INCRA e sem o respectivo registro no Registro de Imóveis.

4.7.3 A área mínima a ser loteada não poderá ser inferior a cinco vezes o módulo da exploração prevista, da respectiva zona típica.

4.7.4 A área mínima de cada lote, não poderá ser inferior ao módulo da exploração prevista ou à fração mínima de parcelamento, da respectiva zona típica.

4.8 Os loteamentos da espécie deverão estar localizados próximos a núcleos urbanos, que lhes sirvam de apoio, ou neles deverá estar prevista a formação de núcleos urbanos.

5. DISPOSIÇÕES FINAIS

5.1 Os casos omissos serão resolvidos pelo Departamento de Projetos e Operações - DP.

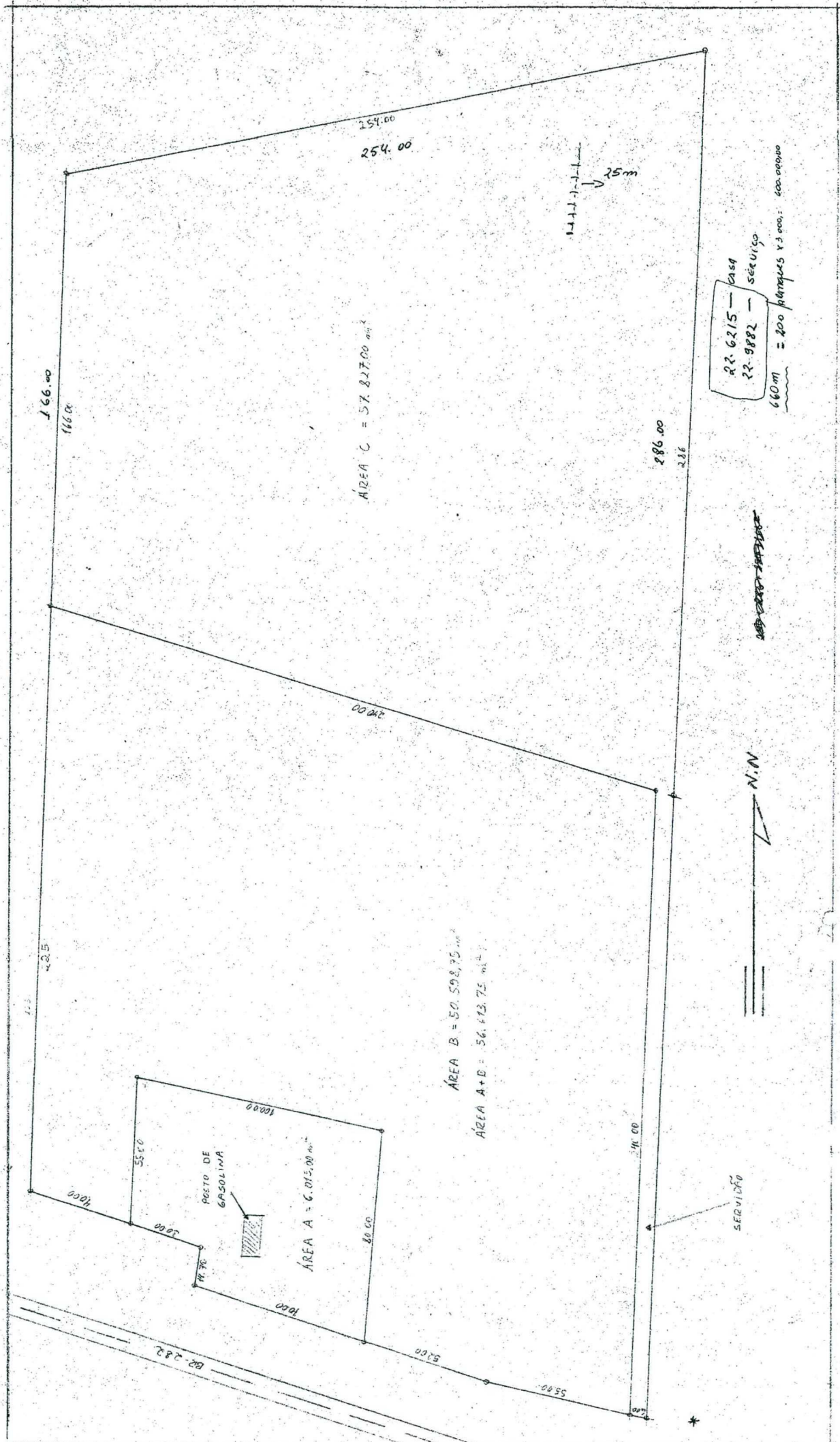
5.2 A presente Instrução se aplica aos processos em curso e entrará em vigor na data de sua publicação no Boletim de Serviço do INCRA.

5.3 Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Instrução n.º 17-a e as Normas DPC n.ºs 1L, 2L, 3L e 4L, todas do INCRA.

PAULO YOKOTA

Presidente

ANEXO C – PLANTA DO TERRENO (ESBOÇO)



22-6215 - Casa
 22-9882 - Servicio
 660 m = 200 metros y 3000: 600.000000

~~22-9882 - Servicio~~

N.N.

SERVIDO

154.00
 254.00

ÁREA C = 57.817.00 m²

200.00

ÁREA B = 50.508.75 m²
 ÁREA A+B = 56.613.75 m²

ÁREA A = 6.013.00 m²

PUNTO DE GASOLINA

166.00
 166.00

286.00
 286

25m

02-282

ANEXO D – MAPA DO MUNICÍPIO DE RANCHO QUEIMADO

ALFREDO WAGNER

LEGENDA

- Prefeitura Municipal:**
Indústria:
Igreja:
Escola:
Centro Esportivo:
Cemitério:
Centro Comunitário:
Hospital:
Ponte:
Delegacia:
Cursos D'água
Rodovia Municipal
Rod. Est. Pavimentada
Rod. Est. Não Pav.
Rodovia Federal:
Límite do Município:
Marco Geodésico-IBGE:
Localidade:

Área do Município: 287,67 Km²
Fonte: Cartas Topográficas do IBGE de 1974 e 1976



ADMINISTRAÇÃO: MÉRIO CÉSAR GOEDERT
VALCIR HUGEN

GESTÃO: 2001 - 2004
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO



EMANCIPAÇÃO POLÍTICA
08/NOVEMBRO DE 1962/2002

ESCALA 1:75.000